



Haryana Government Gazette

EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 72-2017/Ext.] CHANDIGARH, FRIDAY, APRIL 28, 2017 (VAISAKHA 7, 1939 SAKA)

हरियाणा सरकार

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक, 28 अप्रैल, 2017

संख्या. Misc-107(A)/ED(R)/1/55/2016-1TCP:- भू सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का केन्द्रीय अधिनियम 16) की धारा 84 की उप धारा (2) के साथ पठित उपधारा द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा धारा 2 के खण्ड (छ) के उप खण्ड (iv) के अनुसरण में, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, निम्नलिखित प्रारूप नियम प्रकाशित किया जाता है, जिनके इसके द्वारा प्रभावित होने की सम्भावना है।

इसके द्वारा नोटिस दिया जाता है कि इस अधिसूचना के राजपत्र में, प्रकाशन की तिथि से पन्द्रह दिन की अवधि की समाप्ति पर अथवा इसके पश्चात्, सरकार नियमों के प्रारूप पर ऐसे आक्षेपों तथा सुझावों सहित, यदि कोई हों, जो प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, चण्डीगढ़ द्वारा लिखित रूप या इलेक्ट्रॉनिक मेल से pstcpharyana1@gmail.com एवम् officer.rera.hry@gmail.com में किसी व्यक्ति से इन नियमों के प्रारूप के सम्बन्ध में इस प्रकार विनिर्दिष्ट अवधि की समाप्ति से पूर्व प्राप्त हों, विचार करेगी।

अध्याय – I

प्रारम्भिक

1. (1) ये नियम हरियाणा भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 कहे जा सकते हैं। संक्षिप्त नाम और प्रारम्भ
(2) ये राजपत्र में इन के प्रकाशन की तिथि से लागू होंगे।
2. (1) इन नियमों में, जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो :- परिभाषाएं
(क) "अधिनियम" से अभिप्राय है, भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का केन्द्रीय अधिनियम 16);
(ख) "अनुबन्ध" से अभिप्राय है, इन नियमों से संलग्न अनुबन्ध;
(ग) "आबंटतियों के संगम" से अभिप्राय है, किसी भू-सम्पदा परियोजना के आबंटतियों का कोई समूह चाहे किसी भी नाम से पुकारा जाए, जो तत्सम प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत हो, उनके सदस्यों के हेतुक की पूर्ति करने के लिए किसी समूह के रूप में कार्यरत हो और इनके अंतर्गत आबंटतियों के प्राधिकृत प्रतिनिधि है;

- (घ) "अधिप्रमाणित प्रति" से अभिप्राय है, इन नियमों के अधीन किसी व्यक्ति द्वारा मुहैया करवाए जाने के लिए अपेक्षित किसी दस्तावेज की स्वयं-सत्यापित प्रति;
- (ङ) "भूतल क्षेत्र" से अभिप्राय है, किसी प्लैट का उपयोग किया जाने वाला फर्श क्षेत्र, सर्विस शैफ्ट्स के अधीन बाहिय दीवारों द्वारा कवर किये गये क्षेत्र को छोड़ते हुए, बालकनी या वरांडा क्षेत्र को छोड़कर तथा खुले टैरस क्षेत्र को छोड़कर किन्तु प्लैट की तह आन्तरिक दीवारों के भाग द्वारा कवर किया क्षेत्र;
- (डड) "सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधाओं" का वही अर्थ होगा जो हरियाणा कक्ष-समूह स्वामित्व अधिनियम, 1983 (1983 का 10) के अधीन परिभाषित है;
- (च) "साईबर सिटी" का वही अर्थ होगा जो हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975 (1975 का 8) के अधीन परिभाषित है;
- (चच) "साईबर पार्क" का वही अर्थ होगा जो, हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975 (1975 का 8) के अधीन परिभाषित है;
- (छ) "बाहरीय विकास कार्य" में शामिल है सड़कें तथा सड़क प्रणाली, भू-दृश्य-निर्माण, जल आपूर्ति, मलजल तथा जल निकास प्रणाली, विद्युत आपूर्ति ट्रांसफार्मर, उप केन्द्र, ठोस कचरा-प्रबन्धन तथा निपटान या कोई अन्य कार्य जो परियोजना के लाभ के लिए इसकी परिधि में या उसके बाहर निष्पादित किए गए हों, जो किसी सम्बद्ध परिनियम तथा नियमों के उपबन्धों के अधीन सक्षम प्राधिकारी द्वारा मुहैया कराए जाएं;
- (ज) "प्लैट" का वही अर्थ होगा जो, हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975 (1975 का 8) के अधीन परिभाषित है;
- (झ) "प्ररूप" से अभिप्राय है, इन नियमों से संलग्न प्ररूप;
- (ञ) "गुप आवास" का वही अर्थ होगा जो, हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975 (1975 का 8) के अधीन परिभाषित है;
- (ट) "समेकित वाणिज्यिक काम्प्लैक्स" का वही अर्थ होगा जो, हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975 (1975 का 8) के अधीन परिभाषित है;
- (ठ) "भीतरी विकास कार्य" से अभिप्राय है, सड़कें, पटरी, जल आपूर्ति, मलजल, जल निकास, पार्क, वृक्षारोपण, गली प्रकाश, मलजल तथा मलिन जल के उपचार तथा निपटान के लिए सामुदायिक भवनों के लिए व्यवस्था, ठोस कचरा प्रबन्धन तथा निपटान, जल संरक्षण, उर्जा प्रबन्ध, अग्नि संरक्षण तथा सुरक्षा अपेक्षा, सामाजिक अवसंरचना जैसे कि भौक्षिक, स्वास्थ्य तथा अन्य सार्वजनिक सुख-सुविधाएं या स्वीकृत योजना के अनुसार परियोजना के लाभ के लिए इसमें कोई अन्य कार्य;
- (ड) "अभिन्यास योजना" से अभिप्राय है, प्लाटों, सड़कों, खुले स्थानों इत्यादि में भूमि के विभाजन या प्रस्तावित विभाजन तथा यथा आवश्यक अन्य ब्यौरों को चित्रित करने वाली कालोनी की योजना;
- (ढ) "निर्माणाधीन परियोजना" का अभिप्राय ऐसी परियोजना से है जो स्थल पर निर्माणाधीन है और जिनका कम्प्लीशन सर्टिफिकेट अभी तक जारी नहीं हुआ है किन्तु इनमें वें परियोजनायें सम्मिलित नहीं होंगी जो अधिनियम की धारा 3 की उपधारा (1) में वर्णित पंजीकरण की निर्धारित तिथि को निम्नलिखित मापदंडों में से कोई भी मापदंड पूरा करेंगी, अर्थात्:-
- (क) ऐसी प्लाटिड कालोनी जिनके लिए हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियम अधिनियम, 1975 (1975 का 8) तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों के अधीन सक्षम प्राधिकारी द्वारा कम्प्लीशन या अंशिक कम्प्लीशन सर्टिफिकेट जारी किया जा चुका हो;
- (ख) समेकित संव्यूहों के भवन ब्लाक्स जैसे कि गुप आवास, वाणिज्यिक, साईबर पार्क/साईबर सीटी के लिए 'पंजाब अधिसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963' (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा इसके नियमों के अधीन सक्षम प्राधिकरण द्वारा अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी किया जा चुका हो;

व्याख्या: कालोनी के बकाया क्षेत्र/भवन/ब्लॉकस जिनके लिए अंशिक कम्पलीशन/अधिभोग प्रमाण-पत्र प्रदान जारी नहीं किया गया हो, के दायरे से बाहर नहीं होंगे;

- (ग) ऐसी परियोजना जिनके लिए अधिभोग प्रमाण-पत्र/अंशिक कम्पलीशन सर्टिफिकेट प्रदान करने के लिए आवेदन किया हुआ है बशर्ते कि ये तीन महीने के भीतर सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिभोग प्रमाण-पत्र/अंशिक कम्पलीशन प्रमाण-पत्र जारी कर दिया हो।
- (ण) "पार्किंग" से अभिप्राय है, वाहनों के प्रवेश तथा निकास को अनुज्ञात करने के लिए गली सहित पार्किंग स्थान को जोड़ने वाले प्रवेश मार्ग के साथ वाहन को पार्क करने के लिए बन्द या खुला स्थान;
- (त) "परियोजना भूमि" से अभिप्राय है, भूमि का कोई टुकड़ा या टुकड़े (पारसल) जिस पर प्रोत्साहक, द्वारा परियोजना विकसित की जाती है या निर्मित की जाती है;
- (थ) "धारा" से अभिप्राय है, अधिनियम की धारा;
- (द) "सरकार" से अभिप्राय है, हरियाणा राज्य की सरकार; तथा
- (ध) "अनुसूची" से अभिप्राय है; इन नियमों से संलग्न अनुसूची;
- (न) "संरचनात्मक कमियों" से अभिप्राय है, घटक जैसे कि भार सहने वाले खम्बे, दीवारें, स्लैब, बीम इत्यादि में समयोपरि दिखाई देने वाले भवन, फ्लैट या इकाई जैसे कि गुटि, टूट-फूट या दरार नामित भार सहने वाले घटकों में वास्तविक भौतिक क्षति/कमियां जो फ्लैट या भवन की मजबूती तथा स्थिरता को प्रभावित कर सकती है तथा इसमें निम्नलिखित में से कोई शामिल होगी; अर्थात्:-
 - (i) प्रबलित सीमेंट कन्क्रीट (आर०सी०सी०) तथा/या भवन संरचना निर्माण (संरचनात्मक रूप से डिजाइनड) के संरचनात्मक नरम स्टील (एम०एस) घटकों की डिजाइन विशेषता के कारण कमियां;
 - (ii) आर सी सी तथा/या एम एस कार्य की अनुचित या खराब कारीगरी के कारण कमियां;
 - (iii) ऐसी आर सी सी तथा/या एम एस कार्य में प्रयुक्त सामग्री के कारण कमियां;
 - (iv) चिनाई कार्य में बड़ी दरार जो आर सी सी तथा/या एम एस कार्य की कमी के परिणाम स्वरूप उत्पन्न है;
 - (v) कोई कमी जो प्रोत्साहक द्वारा पेश की विनियामक संहिता की उपेक्षा, घटिया सामग्री के प्रयोग या उसके अपालन के कारण घटित हुई सिद्ध होती है।
- (2). इन नियमों में प्रयुक्त किन्तु अपरिभाषित शब्दों तथा अभिव्यक्तियों के वही अर्थ होंगे जो क्रमशः अधिनियम में दिए गए हैं।

3. (1) भू-सम्पदा परियोजना के रजिस्ट्रेशन के लिए प्राधिकारी को आवेदन प्ररूप 'आर ई पी - 1' में, तीहरी प्रति में किया जाएगा।

रजिस्ट्रेशन के लिए आवेदन

(2) प्रोत्साहक अनुसूची - 1 में वर्णित दर पर सॅगणित राशि के लिए माँग ड्राफ्ट के रूप में या किसी अनुसूचित बैंक-बैंकर चैक प्राप्त या आनलाईन भुगतान पद्धति के माध्यम से रजिस्ट्रेशन के लिए आवेदन के समय पर रजिस्ट्रेशन फीस का भुगतान करेगा।

(3) धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (1) के अधीन प्रस्तुत की जाने वाली घोषणा प्ररूप 'आर ई पी-II' में होगी जिसमें यह बताने वाली घोषणा शामिल होगी कि प्रोत्साहक लिंग, जाति, वंश, रंग, धर्म इत्यादि के आधार पर किसी फ्लैट, प्लॉट या भवन, जैसी भी स्थिति हो, के आबंटन के समय पर किसी आबंटिती के विरुद्ध भेदभाव नहीं करेगा। प्रोत्साहक विभिन्न समयों पर आबंटित प्लॉटों/फ्लैटों के लिए आबंटितियों से विभिन्न दरें प्रभारित कर सकता है।

4. (1) निर्माणाधीन परियोजना के प्रोत्साहक द्वारा गठित प्राधिकरण के समक्ष निम्नलिखित आवेदन सूचनाएं वर्णित करते हुए आवेदन प्रस्तुत करेगा।

निर्माणाधीन परियोजनाओं का प्रोत्साहकों द्वारा अतिरिक्त प्रकटीकरण

(क) आबंटितियों से संगृहीत धन राशि की कुल मात्रा तथा परियोजना के विकास के लिए खर्च धन राशि की कुल मात्रा जिसमें प्रोत्साहक के पास पड़ी बकाया राशि की कुल मात्रा शामिल है;

(ख) विक्रय के समय पर परियोजना के समापन के लिए आबंटिती को प्रकट की गई मूल समय अवधि सहित परियोजना की स्थिति तिथि तक किए गए विकास की सीमा तथा लम्बित विकास की सीमा जिसमें विलम्ब तथा समय अवधि जिसमें वह लम्बित परियोजना को पूरा करने की सहमति देता है, जो पहले ही पूरे किए गए विकास की सीमा के अनुरूप होगा तथा यह सूचना इंजीनियर, वास्तुकार तथा चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा प्रमाणित की जाएगी।

(2) प्रोत्साहक कारपेट क्षेत्र पर आधारित प्लैट का आकार प्रकट करेगा चाहे वह किसी अन्य आधार पर बेचा गया है जैसा कि उत्तम क्षेत्र, उत्तम निर्मित क्षेत्र, निर्मित क्षेत्र इत्यादि जो उस सीमा तक प्रोत्साहक तथा आबंटिती के बीच किए गए करार की वैधता को प्रभावित नहीं करेगा।

(3) प्लाटिड विकास के मामले में, प्रोत्साहक सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित अभिन्यास योजना के अनुसार आबंटिती द्वारा बेचे जा रहें प्लॉट का क्षेत्र प्रकट करेगा।

(4) उन परियोजनाओं के लिए जो चल रही है प्रोत्साहक प्राधिकारी के पास परियोजना के रजिस्ट्रेशन के लिए आवेदन की तीन मास की अवधि के भीतर प्रथक बैंक खाते में आबंटितियों से पहले ही वसूल राशियों का सतर प्रतिशत जमा कराएगा, जो धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (1) के उपखण्ड (घ) के अधीन यथा अपेक्षित परियोजना के निर्माण या परियोजना के लिए भूमि की कीमत के लिए प्रयुक्त नहीं किया गया है जो उसमें विनिर्दिष्ट प्रयोजनों के लिए प्रयोग किया जाएगा।

व्याख्या — (1) धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (1) के उपखण्ड (घ) के प्रयोजनों के लिए, भूमि की कीमत में प्रोत्साहक द्वारा उपगत लागत होगी, चाहे वह तत्काल, खरीद, पट्टा, रजिस्ट्रेशन प्रभारों तथा दलाली लागत इत्यादि के रूप में हो।

(2) निर्माण कीमत में परियोजना के भौतिक विकास के लिए स्थल पर खर्च की लिए प्रोत्साहक द्वारा उपगत लागत, जिसमें भवन के निर्माण के लिए अनुमोदन तथा प्रारम्भ प्रमाण-पत्र प्राप्त करने, स्वीकृत योजना, अभिन्यास योजना, भवन तथा संरचनात्मक ड्राईंग तैयार करने, भवन सामग्री की खरीद, संयन्त्र तथा उपकरण किराए पर लेने, मूल अवसंरचना तथा सुख सुविधाएं मुहैया कराने, किसी संरचनात्मक इंजीनियर/ वास्तुकार/ चार्टर्ड एकाउंटेंट इत्यादि से पर्यवेक्षण तथा परामर्श की लागत, निर्माण प्रयोजन के लिए अपेक्षित कर्ज/ वित्त व्यवस्था तथा श्रमिक प्रभारों के लिए प्रोत्साहक द्वारा उपगत वैधनिक फीस सहित सभी लागत शामिल होंगी।

परियोजना का
रजिस्ट्रेशन देना या
अस्वीकार करना।
धारा 5

5. (1) प्राधिकारी परियोजना के रजिस्ट्रेशन के बाद, प्रोत्साहक को प्ररूप 'आर ई पी - III' में रजिस्ट्रेशन संख्या सहित रजिस्ट्रेशन प्रमाणपत्र जारी करेगा। तथापि, परियोजना के रजिस्ट्रेशन की वैधता परियोजना या उसके चरण, जैसी भी स्थिति हो, के समापन के लिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिए गए लाईसेंस में वर्णित अवधि से अधिक नहीं होगी।

(2) आवेदन की अस्वीकृति के मामले में, प्राधिकारी प्ररूप 'आर ई पी-IV' में प्रोत्साहक को सूचित करेगा :

परन्तु प्राधिकारी उस द्वारा यथा विनिर्दिष्ट ऐसी समय अवधि के भीतर आवेदन में कमियों को ठीक करने के लिए प्रोत्साहक को अवसर प्रदान कर सकता है।

परियोजना के
रजिस्ट्रेशन का विस्तार।
धारा 6

6. (1) अधिनियम के अधीन प्रदान किया गया रजिस्ट्रेशन प्ररूप 'आर ई पी - V' में प्रोत्साहक द्वारा दिए गए आवेदन पर प्रदान किए गए रजिस्ट्रेशन की समाप्ति के तीन मास पूर्व, तीहरी प्रति में प्राधिकारी द्वारा बढ़ाया जा सकता है।

(2) रजिस्ट्रेशन के विस्तार के लिए आवेदन के साथ परियोजना के समापन में देरी के लिए कारण निर्दिष्ट करते हुए तथा ऐसे कारणों के समर्थन में दस्तावेजों के साथ परियोजना के लिए रजिस्ट्रेशन के विस्तार के लिए आवश्यकता बताते हुए व्याख्यात्मक टिप्पणी सहित नियम 3 के उप-नियम (2) के अधीन यथा उपबन्धित रजिस्ट्रेशन फीस के आधे के समकक्ष राशि के लिए किसी अनुसूचित बैंक में प्राप्त माँग ड्राफ्ट या, बैंकर चैक या आनलाईन भुगतान पद्धति के माध्यम से जैसी भी स्थिति हो, सलंगन किया जाएगा :

परन्तु जहां रजिस्ट्रेशन का विस्तार फोर्स मैज्योर के कारण है, तो प्राधिकारी अपने विवेक से रजिस्ट्रेशन के विस्तार के लिए फीस छोड़ (माफ कर) सकता है।

(3) रजिस्ट्रेशन के विस्तार के मामले में, प्राधिकारी प्ररूप 'आई ई पी - VI' में उसके बारे में प्रोत्साहक को सूचित करेगा तथा रजिस्ट्रेशन के विस्तार के लिए आवेदन की अस्वीकृति के मामले में, प्राधिकारी रूप 'आर ई पी - IV' में ऐसी अस्वीकृति के बारे में प्रोत्साहक को सूचित करेगा:

परन्तु प्राधिकारी उस द्वारा यथा विनिर्दिष्ट ऐसी समय अवधि में आवेदन में कमियों को ठीक करने के लिए प्रोत्साहक को अवसर प्रदान कर सकता है।

7. धारा 7 के अधीन परियोजना के रजिस्ट्रेशन के प्रतिसहरण पर प्राधिकारी प्ररूप 'आर ई पी-IV' में ऐसे प्रतिसहरण के बारे में प्रोत्साहक को सूचित करेगा। परियोजना के रजिस्ट्रेशन का प्रतिसहरण । धारा 7
8. (1) विक्रय के लिए करार अनुबन्धक 'क' के अनुसार होगा। विक्रय के लिए करार। धारा 13
- (2) निष्पादन से पूर्व प्लैट, प्लॉट या भवन तथा ऐसे प्लैट, प्लॉट या भवन जैसी भी स्थिति हो के विक्रय के लिए करार के रजिस्ट्रेशन के सम्बन्ध में आबंटिती द्वारा हस्ताक्षरित कोई आवेदन-पत्र, आबंटन-पत्र या कोई अन्य दस्तावेज का अर्थ विक्रय के लिए करार के अधीन या अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के अधीन आबंटिती के अधिकारों तथा हितों को सीमित करने के लिए नहीं लगाया जाएगा।
9. (1) रजिस्ट्रेशन के लिए प्रत्येक भू-सम्पदा एजेंट निम्नलिखित दस्तावेजों सहित प्ररूप 'आर ई ए - 1' में तीहरी प्रति में प्राधिकारी को लिखित में आवेदन करेगा, अर्थात् :- भू-सम्पदा एजेंट द्वारा रजिस्ट्रेशन के लिए आवेदन। धारा 9
- (क) उसके कार्य (उद्यम) के संक्षिप्त ब्यौरे जिसमें उसका नाम, रजिस्टर्ड पता, कार्य (उद्यम) की किस्म (स्वामित्व, सोसाइटी, सांझेदारी, कम्पनी इत्यादि) शामिल हैं;
- (ख) रजिस्ट्रेशन के ब्यौरे (चाहे स्वामित्व, सांझेदारी कम्पनी, सोसाइटी इत्यादि के रूप में) जिसमें उप-विधियां, संगम का ज्ञापन, संगम अनुच्छेदों, इत्यादि, जैसी भी स्थिति हो, शामिल हैं;
- (ग) भू-सम्पदा एजेंट, यदि वह व्यक्तिगत है, का नाम, पता, सम्पर्क ब्यौरे तथा फोटो तथा अन्य हस्तियों के मामलों में भगीदारों, निदेशकों इत्यादि के नाम, पता, सम्पर्क ब्यौरे तथा फोटो;
- (घ) भू-सम्पदा एजेंट के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;
- (ङ) कारबार के स्थान के पते के सबूत की अधि प्रमाणित प्रति;
- (च) विनियमों द्वारा यथ विनिर्दिष्ट ऐसी अन्य सूचना तथा दस्तावेज।
- (2) भू-सम्पदा एजेंट अनुसूची - II में वर्णित दर पर संगणित राशि के लिए किसी बैंक में प्राप्त मांग ड्राफ्ट या बैंकर चैक के रूप में या आनलाईन भुगतान के माध्यम से, जैसी भी स्थिति हो, रजिस्ट्रेशन के लिए आवेदन के समय पर रजिस्ट्रेशन फीस का भुगतान करेगा।
10. (1) नियम 9 के अधीन आवेदन की प्राप्ति पर, प्राधिकारी तीस दिन की अवधि के भीतर या तो भू-सम्पदा एजेंट का रजिस्ट्रेशन स्वीकार करेगा या आवेदन अस्वीकार करेगा, जैसी भी स्थिति हो: भू-सम्पदा एजेंट को रजिस्ट्रेशन देना। धारा 9
- परन्तु प्राधिकारी भू-सम्पदा एजेंट के मामले में या उस द्वारा यथा विनिर्दिष्ट ऐसी समय अवधि के भीतर आवेदन में कमियों को ठीक करने के लिए सुनवाई का अवसर प्रदान कर सकता है।
- (2) भू-सम्पदा एजेंट के रजिस्ट्रेशन पर प्राधिकारी भू-सम्पदा एजेंट को प्ररूप 'आर ई ए-II' में रजिस्ट्रेशन संख्या सहित रजिस्ट्रेशन प्रमाण-पत्र जारी करेगा।
- (3) आवेदन की अस्वीकृति के मामले में, प्राधिकारी प्ररूप 'आर ई ए - III' में आवेदक की सूचित करेगा।
- (4) इस नियम के अधीन प्रदान किया गया रजिस्ट्रेशन पांच वर्ष की अवधि के लिए वैध होगा।
11. (1) अधिनियम के अधीन भू-सम्पदा एजेंट का प्रदान किया गया रजिस्ट्रेशन प्ररूप 'आर ई ए - IV' में तीहरी प्रति में भू-सम्पदा एजेंट द्वारा आवेदन किए जाने पर प्रदान किए गए रजिस्ट्रेशन की समाप्ति से पूर्व, तीन मास के भीतर नवीकृत किया जा सकता है। भू-सम्पदा एजेंट के रजिस्ट्रेशन का नवीकरण। धारा 9
- (2) रजिस्ट्रेशन के नवीकरण के लिए आवेदन के साथ अनुसूची - II में वर्णित दर पर संगणित राशि के लिए किसी अनुसूचित बैंक में प्राप्त ड्राफ्ट या बैंकर चैक या आन लाईन भुगतान के माध्यम से, जैसी भी स्थिति हो, किया जाएगा।
- (3) भू-सम्पदा एजेंट नवीकरण के लिए आवेदन के समय पर नियम 9 के उप-नियम (1) के खण्ड (क) से (च) में निर्दिष्ट सभी अद्यतन दस्तावेजों को भी प्रस्तुत करेगा।
- (4) रजिस्ट्रेशन के नवीकरण के मामले में, प्राधिकारी प्ररूप 'आर ई ए - V' में उसके बारे में भू-सम्पदा की अस्वीकृति के मामले में, प्ररूप 'आर ई ए - III' में भू-सम्पदा एजेंट को सूचित करेगा : परन्तु रजिस्ट्रेशन के लिए कोई भी आवेदन तब तक अस्वीकृत नहीं किया जाएगा जब तक भू-सम्पदा

एजेंट को मामले में सुनवाई का अवसर नहीं दिया जाता: परन्तु यह और कि प्राधिकरण भू-सम्पदा एजेंट को उस द्वारा यथा विनिर्दिष्ट ऐसी समय अवधि के भीतर आवेदन में कमियों को ठीक करने के लिए अवसर प्रदान कर सकता है।

(5) इस नियम के अधीन प्रदान किया गया नवीकरण पांच वर्ष की अवधि के लिए वैध होगा।

भू-सम्पदा एजेंट के
रजिस्ट्रेशन का
प्रतिसंहरण।
धारा 9
लेखा पुस्तकें, रिकार्ड
तथा दस्तावेज।
धारा 10

12. प्राधिकारी भू-सम्पदा एजेंट को दिए गए रजिस्ट्रेशन या उसका नवीकरण, जैसी भी स्थिति हो, प्रतिसंहरण (रद्द) कर सकता है तथा प्ररूप 'आर ई ए - III' में ऐसे प्रतिसंहरण को भू-सम्पदा एजेंट को सूचित कर सकता है।

13. भू-सम्पदा एजेंट आय कर अधिनियम, 1961 (1961 का 43) तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों के उपबन्धों के अनुसार अपनी लेखा पुस्तकों, अभिलेखों तथा दस्तावेजों को रखेगा तथा सुरक्षित रखेगा।

वैब साईट पर प्रकाशित
किए जाने वाले ब्यौरे
धारा 34

14. (1) प्राधिकारी सुनिश्चित करेगा कि अधिनियम के अधीन रजिस्टर्ड प्रत्येक परियोजना के सम्बन्ध में निम्नलिखित सूचना अपनी वैब साईट पर उपलब्ध करवाई जाए, अर्थात्:-

(क) निम्नलिखित सहित प्रोत्साहक के ब्यौरे, अर्थात्:-

(i) प्रोत्साहक या ग्रुप प्रोफाइल (पार्श्वक) -

(अ) उसके कार्य (उद्यम) के संक्षिप्त ब्यौरे जिसमें उसका नाम, रजिस्टर्ड पता, कार्य (उद्यम) की किस्म (स्वामित्व, सीमित दायित्व सांझेदारी, सोसाइटी, सांझेदारी, कम्पनी, सक्षम प्राधिकारी) तथा ऐसे कार्य (उद्यम) के रूप में रजिस्ट्रेशन के ब्यौरे तथा नए में निगमित या रजिस्टर्ड हस्ती के मामले में, मूल हस्ती के नाम, रजिस्टर्ड पता, कार्य (उद्यम) की किस्म (चाहे वह स्वामित्व, सोसाइटी, सीमित दायित्व सांझेदारी, सांझेदारी, कम्पनी, सक्षम प्राधिकारी के रूप में हो) सहित उसके संक्षिप्त ब्यौरे शामिल हैं;

(आ) प्रोत्साहक की पृष्ठभूमि :- प्रोत्साहक का कार्य अनुभव तथा नए निगमित या रजिस्टर्ड हस्ती के मामले में अध्यक्ष, निदेशकों, सांझेदारों, जैसी भी स्थिति हों, तथा उसकी मूल हस्ती के प्राधिकृत व्यक्तियों का कार्य अनुभव;

(इ) व्यक्तिगत के मामले में प्रोत्साहक का नाम, पता, सम्पर्क ब्यौरे तथा फोटो तथा अध्यक्ष, निदेशकों, सांझेदारों, जैसी भी स्थिति हो तथा उसके प्राधिकृत व्यक्तियों के नाम, पते, सम्पर्क ब्यौरे तथा फोटो।

(ii) प्रोत्साहक का ट्रैक रिकार्ड :-

(अ) राज्य में भू-सम्पदा विकास में प्रोत्साहक या मूल हस्ती, जैसी भी स्थिति हो, के अनुभव के वर्षों की संख्या;

(आ) अन्य राज्यों या संघ क्षेत्रों में भू-सम्पदा विकास में प्रोत्साहक या मूल हस्ती, जैसी भी स्थिति हो, के अनुभव के वर्षों की संख्या;

(इ) पिछले पांच वर्षों में अब तक पूरी की गई परियोजनाओं तथा निर्मित क्षेत्रों की संख्या जिसमें परियोजनाओं की स्थिति उसके समापन में विलम्ब, भूमि की किस्म तथा लम्बित भुगतानों के ब्यौरे शामिल हैं;

(ई) चालू परियोजनाओं की संख्या तथा पिछले पांच वर्षों में आरम्भ निर्मित किया जाने वाला प्रस्तावित क्षेत्र जिसमें कथित परियोजनाओं की स्थिति, इसके समापन में विलम्ब, भूमि की किस्म तथा लम्बित भुगतानों के ब्यौरे शामिल हैं;

(उ) धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (ख) में यथा उपबन्धित पिछले पांच वर्षों के लिए चालू तथा पूरी की गई परियोजनाओं के ब्यौरे तथा प्रोफाइल।

(iii) वाद:- प्रोत्साहक द्वारा विकसित या विकसित की जा रही भू-सम्पदा परियोजनाओं के सम्बन्ध में पिछले पांच वर्षों में वाद के ब्यौरे।

(iv) वैबसाईट :-

(अ) प्रोत्साहक या मूल हस्ती, जैसी भी स्थिति हो, के वैब सम्पर्क;

(आ) परियोजना का वैब सम्पर्क।

- (ख) निम्नलिखित सहित भू-सम्पदा परियोजना के ब्योरे, अर्थात् :-
- (i) परियोजना के सम्बन्ध में जारी किया गया विज्ञापन तथा विवरणिका;
 - (ii) अनुपालन तथा रजिस्ट्रेशन;
 - (अ) धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (ग) में यथा उपबन्धित सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त अनुमोदनों तथा प्रारम्भ प्रमाण-पत्र की अधिप्रमाणित प्रति;
 - (आ) परियोजना या उसके चरण की स्वीकृत जोनिंग/भवन योजना, अभिन्यास योजना तथा विशिष्टियाँ, तथा धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (घ) में यथा उपबन्धित सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा स्वीकृत सम्पूर्ण परियोजना;
 - (इ) अधिनियम के अधीन प्राधिकारी द्वारा प्रदान किए गए रजिस्ट्रेशन के ब्योरे;
 - (iii) प्लैट, प्लॉट तथा पार्किंग सम्बन्धी ब्योरे :-
 - (अ) एकमात्र बालकोनी या बरामदा के क्षेत्र तथा प्लैट में एकमात्र खुला बारजा क्षेत्र, यदि कोई हो, के साथ-साथ परियोजना में विक्रय के लिए प्लैटों की संख्या, किस्म तथा कारपेट क्षेत्र के ब्योरे या परियोजना या दोनों, जैसी भी स्थिति हों, में विक्रय के लिए प्लॉटों के क्षेत्र की संख्या, किस्म तथा क्षेत्र के ब्योरे;
 - (आ) परियोजना में विक्रय के लिए गैरेज/पार्किंग स्थल की संख्या तथा क्षेत्र के ब्योरे;
 - (इ) परियोजना में स्वीकृत भवन/स्थल योजना में यथा उपबन्धित तथा उपलब्ध सरफेस (सत), स्टिल्ट तथा तहखाने सहित पार्किंग स्थल की संख्या तथा क्षेत्रों के ब्योरे;
 - (iv) रजिस्टर्ड भू-सम्पदा एजेंट:- परियोजना के लिए भू-सम्पदा एजेंटों के नाम तथा पते।
 - (v) परामर्शदाता:- भू-सम्पदा परियोजना के विकास से सम्बद्ध परामर्शदाताओं, ठेकदारों, वास्तुकार, संरचनात्मक इंजीनियर तथा अन्य व्यक्तियों के ब्योरे जैसे कि:-
 - (अ) व्यक्ति का नाम तथा पता;
 - (आ) प्रोत्साहकों के नाम;
 - (इ) स्थापना का वर्ष;
 - (ई) सम्पादित की गई परियोजनाओं के नाम तथा प्रोफाईल;
 - (vi) स्थान:- परियोजना के अन्तिम बिन्दुओं के अक्षांश तथा रेखांश सहित उसकी सीमाओं के साथ-साथ परियोजना के लिए समर्पित भूमि के स्पष्ट सीमांकन सहित राजस्व सम्पदा, तहसील तथा जिले में परियोजना के स्थान के ब्योरे;
 - (vii) विकास कार्य योजना:
 - (अ) मूल अवसंरचना जैसे कि जल आपूर्ति, मलजल, जल निकास, बिजली, बागवानी, अग्नि शमन सुविधाएं, आपातकालीन निकास सेवाएं, अक्षय ऊर्जा इत्यादि के उपयोग की व्यवस्था के बारे में सेवा योजना अनुमानों में अनुमोदन के अनुसार प्रस्तावित परियोजना में निष्पादित किए जाने वाले विकास कार्यों तथा मुहैया कराई जाने वाली प्रस्तावित सुविधाओं की योजना;
 - (आ) सुखसुविधाएं:-परियोजना में पहुंच, बिजली आपूर्ति के लिए डिजाईन जिसमें गली प्रकाश, जल आपूर्ति प्रबन्ध तथा वर्षा तथा गन्दे पानी के निपटान तथा उपचार के लिए स्थल तथा परियोजना में मुहैया कराई जाने के लिए प्रस्तावित कोई अन्य सुविधाएं तथा सुख सुविधाएं या जन स्वास्थ्य सेवाएं शामिल हैं, के साथ प्रस्तावित परियोजना के प्रमुख विशेषताओं को व्यक्त करने वाली विस्तृत टिप्पणी;

- (इ) गैन्ट चार्टस या नींव पत्थर चार्ट तथा परियोजना समय-सारणी:-
परियोजना में निष्पादित किए जाने वाले विकास कार्यों की योजना
तथा उसमें मुहैया कराई जाने वाली प्रस्तावित सुविधाओं के ब्यौरे
तथा उसे प्राप्त करने के लिए समय सीमा;
- (ग) प्रोत्साहक के वित्तीय ब्यौरे:-
- (i) प्रोत्साहक के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;
 - (ii) वार्षिक रिपोर्ट जिसमें ठीक पूर्ववर्ती तीन वित्तीय वर्षों का प्रोत्साहक का
लेखा-परीक्षित लाभ तथा हानि लेखे, तुलन-पत्र, नकद बहाव (फ्लो) विवरणी,
निदेशक की रिपोर्ट तथा लेखा-परीक्षकों की रिपोर्ट शामिल है तथा जहां वार्षिक
रिपोर्ट उपलब्ध नहीं है, वहां ठीक पूर्ववर्ती तीन वित्तीय वर्षों का प्रोत्साहक का
लेखा-परीक्षित लाभ हानि लेखे, तुलन-मत्र, नकद बहाव विवरणी तथा
लेखा-परीक्षकों की रिपोर्ट तथा नए (हाल में) निगमित या रजिस्टर्ड हस्ती के
मामले में, ऐसी सूचना मूल हस्ती के लिए प्रकट की जाएगी;
- (घ) प्रोत्साहक प्रत्येक क्वार्टर की समाप्ति से पन्द्रह दिन के भीतर परियोजना के वैबपेज पर
निम्नलिखित अद्यतन सूचना अपलोड करेगा, अर्थात्:-
- (i) बुक किए गए फ्लैटों या प्लॉटों की संख्या तथा किस्म की सूची;
 - (ii) बुक किए गए गैरेज/पार्किंग स्थल की संख्या की सूची;
 - (iii) परियोजना की स्थिति
 - (अ) फोटो सहित प्रत्येक भवन के निर्माण की स्थिति;
 - (आ) फोटो सहित प्रत्येक मंजिल के निर्माण की स्थिति;
 - (इ) फोटो सहित आन्तरिक अवसंरचना तथा सामूहिक क्षेत्रों के निर्माण की
स्थिति।
 - (iv) अनुमोदनों की स्थिति:-
 - (अ) प्राप्त अनुमोदन;
 - (आ) आवेदित अनुमोदन तथा प्राप्ति की अनुमानित तिथि;
 - (इ) आवेदित लिए जाने वाले अनुमोदन तथा आवेदन के लिए योजनाबद्ध
तिथि;
 - (ई) परियोजना के किसी लाईसेंस, परमिट या अनुमोदन के बारे में सक्षम
प्राधिकारी द्वारा जारी रूपान्तरण, संशोधन या पुनरीक्षण, यदि कोई हो।
- (ङ) अनुमोदनों, अनुमतियों, समाशोधनों, विधिक दस्तावेजों के ब्यौरे:-
- (i) अनुमोदन:-
 - (अ) परियोजना को लागू विधियों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त
लाईसेंस या भूमि उपयोग अनुमति, स्वीकृत भवन योजना तथा प्रारम्भ
प्रमाणपत्र की अधिप्रमाणित प्रति तथा जहां परियोजना चरणों में विकसित
की जानी प्रस्तावित है, तो ऐसे प्रत्येक चरण के लिए लाईसेंस या भूमि
उपयोग अनुमति, स्वीकृत भवन योजना तथा प्रारम्भ प्रमाणपत्र की
अधिप्रमाणित प्रति;
 - (आ) परियोजना भूमि की राजस्व सम्पदा, सर्वेक्षण संख्या, भू-कर संख्या,
खसरा संख्या तथा प्रत्येक भूखण्ड के क्षेत्र के साथ परियोजना भूमि का
क्षेत्र दर्शाने वाली स्थल योजना या स्थल नकशे की अधिप्रमाणित प्रति;
 - (इ) परियोजना या उसके चरण की अभिन्यास योजना तथा सक्षम प्राधिकारी
द्वारा यथा स्वीकृत सम्पूर्ण परियोजना की अभिन्यास योजना तथा
परियोजना की अन्य विशिष्टियों की अधिप्रमाणित प्रति;
 - (ई) क्लबगृह, सुखसुविधाओं तथा सामूहिक क्षेत्रों सहित प्रत्येक टावर तथा
ब्लाक की फर्श योजनाएं;
 - (उ) कोई अन्य अनुमति, अनुमोदन या लाईसेंस जो अग्नि अनापति प्रमाणपत्र,
जल तथा मलजल विभाग इत्यादि से अनुमति सहित लागू विधि के
अधीन अपेक्षित हों;
 - (ऊ) समापन प्रमाणपत्र की अधिप्रमाणित प्रति।

(ii) विधिक दस्तावेज:-

- (अ) विक्रय तथा हस्तान्तरण विलेख के लिए आवेदन पत्र, आबंटन पत्र, करार के प्रोफार्मा सहित ब्यौरे;
- (आ) भूमि जिस पर परियोजना का विकास ऐसे हक के प्रमाणीकरण सहित हक के परिवर्तन के लिए विधिक रूप से वैध दस्तावेजों के साथ प्रस्तावित है, में प्रोत्साहक के हक को प्रतिबिम्बित करने वाले विधिक हक विलेख की अधिप्रमाणित प्रति;
- (इ) भूमि से सम्बन्धित मामलों में कम से कम दस वर्ष का अनुभव रखने वाले अधिवक्ता से भूमि हक की जांच रिपोर्ट;
- (ई) भूमि जिस पर परियोजना का विकास प्रस्तावित है, पर ऋण भार के ब्यौरे जिसमें ऐसी भूमि में या पर किसी पार्टी के किन्हीं अधिकारों, हक, हित, देय, वाद तथा नाम या भूमि से सम्बन्धित मामलों में कम से कम दस वर्ष का अनुभव रखने वाले अधिवक्ता तथा राजस्व प्राधिकारी जो तहसीलदार से नीचे की पदवी का न हो, से ऋणभार मुक्त प्रमाणपत्र,
- (उ) जहां प्रोत्साहक भूमि का स्वामी नहीं है जिस पर विकास प्रस्तावित है वहां प्रोत्साहक तथा ऐसे स्वामी के बीच किए गए सहयोग करार, विकास करार, संयुक्त विकास करार या कोई अन्य करार, जैसी भी स्थिति हो, की प्रति सहित भूमि के स्वामी की सहमति तथा विकसित की जाने वाली प्रस्तावित भूमि पर ऐसे स्वामी का हक प्रतिबिम्बित करने वाले हक तथा अन्य दस्तावेजों की प्रतियों के ब्यौरे;
- (ऊ) भूमि तथा परियोजना पर सृजित रेहन के ब्यौरे। गृह ऋण के सम्बन्ध में निर्माण वित्त पोषण के लिए बैंकों से स्वीकृति पत्र।

(च) सम्पर्क ब्यौरे:- (1) परियोजना से सम्बन्धित प्रोत्साहक, प्राधिकृत व्यक्ति तथा अन्य कर्मचारियों का सम्पर्क पता, सम्पर्क संख्या तथा ई-मेल आई डी।

(2) प्राधिकारी डाटाबेस रखेगा तथा सुनिश्चित करेगा कि उसमें विनिर्दिष्ट सूचना प्रतिसूचित या दण्डित, जैसे भी स्थिति हो, प्रत्येक परियोजना के सम्बन्ध में अपनी वेब साइट पर उपलब्ध कराई जाएगी।

(3) प्राधिकारी सुनिश्चित करेगा कि निम्नलिखित सूचना इसके साथ रजिस्टर्ड प्रत्येक भू-सम्पदा एजेंट के सम्बन्ध में अपनी वेबसाइट पर उपलब्ध कराएगा या जिसका रजिस्ट्रेशन का आवेदन अस्वीकृत या रद्द किया गया है, अर्थात्:-

(क) प्राधिकारी के पास रजिस्टर्ड भू-सम्पदा एजेंट के लिए:-

- (i) प्राधिकरण के पास भू-सम्पदा एजेंट की रजिस्ट्रेशन संख्या तथा रजिस्ट्रेशन की वैधता की अवधि;
- (ii) उसके कार्य (उद्यम) के संक्षिप्त ब्यौरे जिसमें उसका नाम, रजिस्टर्ड पता, कार्य (उद्यम) की किस्म शामिल है (चाहे स्वामित्व, सोसाइटी, सांझेदारी, कम्पनी इत्यादि के रूप में हो);
- (iii) स्वामित्व, सोसाइटी, सांझेदारी, कम्पनी इत्यादि के रूप में रजिस्ट्रेशन के ब्यौरे जिसमें उप विधियां, संगम ज्ञापन, संगम अनुच्छेद इत्यादि, जैसी भी स्थिति हो, शामिल है;
- (iv) भू-सम्पदा एजेंट यदि वह व्यक्तिगत है, का नाम, पता, सम्पर्क ब्यौरे तथा फोटो तथा अन्य व्यक्तियों के मामले में भागीदारों, निदेशकों इत्यादि के नाम, पते, सम्पर्क ब्यौरे तथा फोटो;
- (v) भू-सम्पदा एजेंट के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;
- (vi) कारबार के पते के सबूत या स्थान तथा भू-सम्पदा एजेंट तथा इसके अन्य कर्मचारियों का सम्पर्क पता, सम्पर्क संख्या तथा ई-मेल आई डी;

(ख) उन आवेदकों के मामले में जिनका भू-सम्पदा एजेंट के रूप में रजिस्ट्रेशन के लिए आवेदन प्राधिकारी द्वारा अस्वीकृत किया गया है या उस भू-सम्पदा एजेंट के मामले में जिसका रजिस्ट्रेशन प्रतिसूचित द्वारा रद्द किया गया है:-

- (i) प्राधिकरण के पास भू-सम्पदा एजेंट की रजिस्ट्रेशन संख्या तथा रजिस्ट्रेशन की वैधता की अवधि;

- (ii) उसके कार्य (उद्यम) के संक्षिप्त ब्यौरे जिसमें उसका नाम, रजिस्टर्ड पता, कार्य (उद्यम) की किस्म शामिल है (चाहे स्वामित्व, सौसाइटी, साझेदारी, कम्पनी इत्यादि के रूप में हो);
- (iii) भू-सम्पदा एजेंट यदि वह व्यक्तिगत है, का नाम, पता, सम्पर्क ब्यौरे तथा फोटो तथा अन्य व्यक्तियों के मामले में भागीदारों, निदेशकों इत्यादि के नाम, पते, सम्पर्क ब्यौरे तथा फोटो;
- (ग) ऐसे अन्य दस्तावेज या सूचना जों अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए।

(4) प्राधिकारी इस नियम की निबन्धनों में अपनी वैब साईट की विषय-वस्तु को डिजिटल रूप में बैकअप बनाए रखेगा तथा सुनिश्चित करेगा कि प्रत्येक मास के अंतिम दिन ऐसी बैकअप अद्यतन है।

प्रोत्साहक तथा
आबंटिती द्वारा
भुगतानयोग्य ब्याज।
धारा 19

15. आबंटिती धारा 12 के निबन्धनों के अनुसार नोटिस, विज्ञापन, विवरणिका या पुस्तिका (ब्रोशर) में गलत/मिथ्या कथन के कारण जारी हानि या नुकसान के लिए प्रोत्साहक द्वारा क्षतिपूर्ति किया जाएगा। यदि आबंटिती धारा 18 की उपधारा (1) के खण्ड (ख) के निबन्धनों के अनुसार प्रोत्साहक के कारबार के बन्द होने के कारण परियोजना से पीछे हटना चाहता है या धारा 19 की उपधारा (4) के निबन्धनों में विक्रय के लिए करार के निबन्धनों तथा शर्तों के अनुसार फ्लैट/प्लॉट/भवन का कब्जा देने में असफल रहता है। प्रोत्साहक ब्याज सहित सम्पूर्ण राशि वापस करेगा तथा मुआवजे का भुगतान करेगा आबंटिती धारा 19 की उपधारा (7) के निबन्धनों के अनुसार भुगतान करने के लिए भी दायी होगी। आबंटिती की प्रोत्साहक द्वारा या प्रोत्साहक को आबंटिती द्वारा, जैसी भी स्थिति हो, भुगतान योग्य ब्याज की दर भारतीय स्टेट बैंक की उधार दर की उच्चतम न्यूनतम लागत जमा दो प्रतिशत होगी:

परन्तु यदि भारतीय स्टेट बैंक की उधार दर की न्यूनतम लागत प्रचलित नहीं है, तो उसे ऐसी बैचमार्क उधार दरों से बदला जाएगा जो भारतीय स्टेट बैंक आम जनता को उधार देने के लिए समय-समय पर नियत करे।

वापसी के लिए समय
सीमा। धारा 9

16. अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के निबन्धनों के अनुसार प्रोत्साहक द्वारा भुगतान योग्य लागू ब्याज तथा मुआवजा, यदि कोई हो, के साथ धन राशियों की कोई वापसी उस तिथि से नब्बे दिन की अविध के भीतर आबंटिती को प्रोत्साहक द्वारा भुगतान योग्य होगी जिसको लागू ब्याज तथा मुआवजा, जैसी भी स्थिति हो, सहित ऐसी वापसी देय होती है।

अध्यक्ष तथा सदस्यों की
नियुक्ति का ढंग। धारा
22

17. चयन समिति ऐसी प्रक्रिया अपनाएगी, जो वह प्राधिकरण के अध्यक्ष तथा सदस्यों की नियुक्ति के लिए ठीक समझे।

प्राधिकरण के अध्यक्ष
तथा अन्य सदस्यों को
भुगतान योग्य वेतन
तथा भत्ते तथा सेवा के
अन्य निबन्धन तथा
शर्तें।

धारा 24

18. (1) प्राधिकरण के अध्यक्ष तथा अन्य सदस्यों को भुगतान योग्य वेतन तथा भत्ते निम्न अनुसार होंगे अर्थात्:-

- (क) प्राधिकरण के अध्यक्ष को राज्य सरकार के मुख्य सचिव के पद के समकक्ष वेतन दिया जाएगा; यदि वह केन्द्रीय/राज्य सरकार की सेवा में है या रहा है या दो लाख पचास हजार रूपए के समेकित मासिक वेतन का भुगतान किया जाएगा, यदि वह केन्द्रीय/राज्य सरकार में नहीं रहा है;
- (ख) प्राधिकरण के सदस्य को राज्य सरकार के प्रधान सचिव के समकक्ष वेतन दिया जाएगा, यदि वह केन्द्रीय/राज्य सरकार की सेवा में है या रहा है या दो लाख रूपए का समेकित मासिक वेतन का भुगतान किया जाएगा, यदि वह केन्द्रीय/राज्य सरकार में नहीं रहा है।

(2) अध्यक्ष तथा प्रत्येक सदस्य सेवा के प्रत्येक पूरे वर्ष के लिए तीस दिन के अर्जित अवकाश का हकदार होगा।

(3) अध्यक्ष तथा सदस्य अपनी हकदारी के अनुसार निवासीय मकान तथा वाहनों के हकदार होंगे।

(4) अध्यक्ष तथा सदस्य के सभी अन्य भत्ते तथा सेवा की शर्तें ऐसी होंगी जो समय-समय पर सरकार द्वारा अवधारित की जाए।

19. प्राधिकरण का अध्यक्ष निम्नलिखित शक्तियों का प्रयोग करेगा, अर्थात् :-

प्राधिकरण के अध्यक्ष की प्रशासकीय शक्तियां।

धारा 25

- (क) सरकार के पूर्व अनुमोदन से अमला संख्या, मजदूरी तथा वेतन ढांचा, पारिश्रामिक, अनुलाभ तथा कार्मिक पॉलिसियों से सम्बन्धित मामले;
- (ख) सरकार के पूर्व अनुमोदन से ग्रुप 'क' तथा 'ख' के कर्मचारियों के पदों के सृजन तथा समापन, नियुक्ति, पदोन्नति तथा प्रष्टिकरण से सम्बन्धित मामले;
- (ग) ग्रुप ग तथा घ कर्मचारियों के त्यागपत्रों की स्वीकृति।
- (घ) सरकार के पूर्व अनुमोदन से ग्रुप क तथा ख, कर्मचारियों तथा सदस्यों के त्यागपत्रों की स्वीकृति सरकार के पूर्व अनुमोदन से।
- (ङ) स्वीकृत पदों के विरुद्ध स्थानापन्न;
- (च) भारत में तथा से बाहर किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी द्वारा किए जाने वाले दोरों का अनुमोदन;
- (छ) चिकित्सा दावों की प्रतिपूर्ति से सम्बन्धित मामले;
- (ज) अवकाश स्वीकृत करने या अस्वीकृत करने से सम्बन्धित मामले;
- (झ) कार्यालय प्रयोग के लिए वाहनों को किराए पर लेने की अनुमति;
- (ञ) भारत या विदेश में सेमिनारों, सम्मेलनों तथा प्रशिक्षण पाठ्यक्रमों के लिए नामांकन;
- (ट) प्रशिक्षण पाठ्यक्रम कार्याम्बित करने के लिए मेहमानों को निमंत्रण देने की अनुमति;
- (ठ) अमला कल्याण खर्चों से सम्बन्धित मामले;
- (ड) पूंजीगत परिसम्पत्ति की स्वीकृति या स्वीकृति या उसे अलग करने या बट्टे खाते डालना जो कि साधारण टूट-फूट के कारण बेकार हो गई है या सस्ती मरम्मत से बाहर समझी गई है;
- (ढ) प्राधिकरण के किसी अधिकारी या कर्मचारी के विरुद्ध अनुशासनिक कार्रवाई से सम्बन्धित मामले।

20. (1) वेतन, भत्ते, अवकाश, कार्यग्रहण समय, कार्यग्रहण समय वेतन, अधिवर्षिता आयु तथा अन्य सेवा शर्तों के मामले में प्राधिकरण के अधिकारियों तथा कर्मचारियों की सेवा शर्तें ऐसे नियमों तथा विनियमों अनुसार विनियमित होंगी जो समय-समय पर सरकार के अधिकारियों तथा कर्मचारियों को लागू है तथा वेतन के अनुरूप वेतनमान प्राप्त कर रहे हैं।

प्राधिकरण के अधिकारियों तथा कर्मचारियों को भुगतान योग्य वेतन तथा भत्ते तथा सेवा के अन्य निबन्धन तथा शर्तें।

धारा 28

(2) सरकार को अधिकारियों या कर्मचारियों, के किसी वर्ग या प्रवर्ग के सम्बन्ध में इन नियमों के किन्हीं उपबन्धों में ढील देने की शक्ति होगी।

21. (1) धारा 35 की उपधारा (2) के खण्ड (iv) में विनिर्दिष्ट शक्तियों के अतिरिक्त प्राधिकरण।

प्राधिकरण की अतिरिक्त शक्तियां।

धारा 35

ऐसी सूचना लिखित में प्रस्तुत करने या युक्तियुक्त समय के भीतर स्पष्टीकरण या ऐसे दस्तावेज पेश करने के लिए प्रोत्साहक, आबंटिती या भू-सम्पदा एजेंट से मांग सकता है, जो वह आवश्यक समझे;

(2) प्राधिकरण उसके सम्मुख किसी जांच या कार्यवाही को करने में प्राधिकरण की सहायता के लिए अर्थशास्त्र, वाणिज्य, लेखाशास्त्र, भू-सम्पदा, प्रतियोगिता, निर्माण, वास्तुकार, विधि या इंजीनियरिंग के क्षेत्र से या किसी अन्य शिक्षण से ऐसे विशेषज्ञों या सलाहकारों को बुला सकता है जो वह आवश्यक समझे।

(3) प्राधिकरण आबंटितियों के हित में यह सुनिश्चित करने के उद्देश्य से प्रोत्साहक द्वारा भुगतान या भुगतानयोग्य शास्ति, ब्याज या मुआवजे के रूप में अधिरोपित राशि के भुगतान में जांच कर सकता है कि प्रोत्साहक ने:-

- (क) धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (1) के उपखण्ड (घ) के अधीन अनुरक्षित लेखे से उक्त राशि प्राप्त नहीं की है; या
- (ख) उस भू-सम्पदा परियोजना या किसी अन्य भू-सम्पदा परियोजना के लिए आबंटितियों द्वारा ऐसे प्रोत्साहक को भुगतान कोई राशि जिस के लिए शास्ति, ब्याज या मुआवजा भुगतानयोग्य है, प्रयुक्त नहीं की है; या
- (ग) सुसंगत भू-सम्पदा परियोजना या किसी अन्य भू-सम्पदा परियोजना के आबंटितियों से शास्ति, जुर्माना या मुआवजे के रूप में भुगतान राशियां वसूल नहीं की गई हैं।

(4) धारा 12, 14, 18, और 19 के अधीन प्रतिकर न्याय निर्णय के प्रयोजन के लिए, प्राधिकरण सरकार के परामर्श से एक या अधिक अधिकारी जो उपर जिला न्यायाधीश की पदवी से नीचे के न हो को जांच करने के लिए नियुक्त करेगा। न्यायनिर्णायक अधिकारी प्रतिकर निर्धारित करने से पूर्व पक्षकारों को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देगा।

अपील तथा फीस।
धारा 31 एवम् 44

22. (1) धारा 44 की उप धारा (1) के अधीन दायर प्रत्येक अपील निम्नलिखित दस्तावेजों सहित प्ररूप 'ए ए टी' में तीहरी प्रति में की जाएगी, अर्थात्:-

- (क) आदेश की असली प्रति जिसके विरुद्ध अपील दायर की गई है;
- (ख) अपीलार्थों द्वारा निर्भर तथा अपील में निदिष्ट दस्तावेजों की प्रतियां; तथा
- (ग) दस्तावेजों की सूची।

(2) प्रत्येक अपील के साथ अपील अधिकरण के पक्ष में किसी अनुसूचित बैंक में प्राप्त डिमाण्ड ड्राफ्ट, बैंकर चैक के रूप में, अनुसूची-III यथा में विनिर्दिष्ट फीस लगाई जाएगी।

(3) डाक द्वारा भेजी गई अपील के मामले में, वह उस दिन जिसको वह इसके कार्यालय में प्राप्त हुई है, को अपील अधिकरण को प्रस्तुत की गई समझी जाएगी।

(4) जहां अपील का पक्षकार किसी प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा ऐसे रूप में कार्य करने के लिए प्राधिकार की प्रति तथा ऐसे प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा उसकी लिखित सहमति प्रस्तुत करता है, तो अपील या अपील के नोटिस का उत्तर, जैसी भी स्थिति हो, दोनों मूल रूप में सलंगन की जाएगी।

(5) अपील अधिकरण के दिन प्रति दिन के कार्य की प्रक्रिया ऐसी होगी जो उस द्वारा अपनायी जाए।

अपील अधिकरण के अध्यक्ष तथा सदस्यों को भुगतानयोग्य वेतन तथा भत्ते निम्न अनुसार होंगे, अर्थात्:-

23. (1) अपील अधिकरण के अध्यक्ष तथा सदस्यों को भुगतानयोग्य वेतन तथा भत्ते निम्न अनुसार होंगे, अर्थात्:-

- (क) अध्यक्ष को उच्च न्यायालय के न्यायाधीश के रूप में ऐसे व्यक्ति द्वारा अन्तिम प्राप्त वेतन के समकक्ष मासिक वेतन दिया जाएगा;
- (ख) सदस्य को भारत सरकार में अपर सचिव के अधिकतम वेतनमान में प्राप्त वेतन के समकक्ष मासिक वेतन का भुगतान किया जाएगा;

परन्तु कोई व्यक्ति जो सदस्य बनने से पहले भारत सरकार में अपर सचिव के उस पद से वरिष्ठ सरकार में पद धारण किया है, तो उसे पद जिस पर वह सेवा निवृत्त हुआ है के अनुरूप मासिक वेतन का भुगतान किया जाएगा।

(2) अध्यक्ष तथा प्रत्येक अन्य सदस्य सेवा के प्रत्येक सम्पूर्ण वर्ष के लिए तीस दिन के अर्जित अवकाश का हकदार होगा।

(3) अध्यक्ष तथा सदस्य अपनी हकदारी के अनुसार आवासीय मकानों तथा वाहनों के लिए हकदार होंगे।

(4) अध्यक्ष तथा अन्य सदस्यों के सभी अन्य भत्ते तथा सेवा की शर्तें ऐसी होंगी जो समय-समय पर सरकार द्वारा अवधारित की जाएं।

अपील अधिकरण के अधिकारियों तथा कर्मचारियों को भुगतानयोग्य वेतन तथा भत्ते तथा सेवा के अन्य निबन्धन तथा शर्तें।
धारा 51

24. (1) वेतन, भत्ते, अवकाश, कार्यग्रहण समय, कार्यग्रहण समय वेतन, अधिवर्षिता की आयु तथा अन्य सेवा शर्तों के मामले में प्राधिकरण के अधिकारियों तथा कर्मचारियों के किसी अन्य प्रवर्ग की सेवा शर्तें ऐसे नियमों तथा विनियमों के अनुसार विनियमित होंगी जो समय-समय पर सरकार के अधिकारियों तथा कर्मचारियों को लागू है तथा वेतनमान के अनुरूप वेतनमान प्राप्त कर रहे हैं।

(2) सरकार को अधिकारियों या कर्मचारियों जैसी भी स्थिति हो किसी श्रेणी या प्रवर्ग के संबन्ध में इन नियम के किन्हीं उपबन्धों में ढील देने की शक्ति होगी।

अपील अधिकरण की अतिरिक्त शक्तियां।
धारा 53

25. (1) धारा 53 की उपधारा (4) के खण्ड (छ) में विनिर्दिष्ट शक्तियों के अतिरिक्त, अपील अधिकरण निम्नलिखित अतिरिक्त शक्तियों का प्रयोग कर सकता है।

अपील अधिकरण उसके सम्मुख किसी जांच या कार्यवाही को करने में अपील अधिकरण की सहायता के लिए अर्थशास्त्र, वाणिज्य, लेखाशास्त्र, भू-सम्पदा, प्रतियोगिता, निर्माण, वास्तुकार, विधि या इंजीनियरिंग के क्षेत्र से या किसी अन्य शिक्षण से ऐसे विशेषज्ञों या सलाहकारों को बुला सकता है, जो वह आवश्यक समझे।

26. (1) प्राधिकरण का अध्यक्ष निम्नलिखित के सम्बन्ध में प्रशासनिक शक्तियों का प्रयोग करेगा:—
- (क) सरकार के पूर्व अनुमोदन से अमला संख्या, मजदूरी तथा वेतन ढांचा, पारिश्रामिक, अनुलाभ तथा कार्मिक पोलिसियों से सम्बन्धित मामले;
 - (ख) सरकार के पूर्व अनुमोदन से पदों के सृजन तथा समापन, से सम्बन्धित मामले;
 - (ग) सरकार के पूर्व अनुमोदन से सभी पदों के लिए नियुक्तियों, पदोन्नतियों तथा पुष्टिकरण सम्बन्धित मामलों;
 - (घ) सरकार के पूर्व अनुमोदन से किसी सदस्य या अधिकारी द्वारा त्यागपत्र की स्वीकृति;
 - (ङ) स्वीकृति पदों के विरुद्ध स्थानापन्न;
 - (च) भारत में तथा से बाहर किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी द्वारा किए जाने वाले दोरों का अनुमोदन;
 - (छ) चिकित्सा दावों की प्रतिपूर्ति से सम्बन्धित मामले;
 - (ज) अवकाश स्वीकृत करने या अस्वीकृत करने से सम्बन्धित मामले;
 - (झ) कार्यालय प्रयोग के लिए वाहनों को किराए पर लेने की अनुमति;
 - (ञ) भारत या विदेश में सेमिनारों, सम्मेलनों तथा प्रशिक्षण पाठ्यक्रमों के लिए नामांकन;
 - (ट) प्रशिक्षण पाठ्यक्रम कार्यान्वित करने के लिए मेहमानों को निमंत्रण देने की अनुमति;
 - (ठ) अमला कल्याण खर्चों से सम्बन्धित मामले;
 - (ड) पूंजीगत परिसम्पत्ति की स्वीकृति या स्वीकृति या उसे बटटे खाते डालना जो कि साधारण टूट-फूट के कारण बेकार हो गई है या सस्ती मरम्मत से बाहर समझी गई है;
 - (ढ) किसी अधिकारी या कर्मचारी के विरुद्ध अनुशासनिक कार्यवाही से सम्बन्धित सभी मामले।

अपील अधिकरण के अध्यक्ष की प्रशासकीय शक्तियां।
धारा 54

27. (1) अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के अधीन प्राधिकरण तथा अपील अधिकरण, जैसी भी स्थिति हो, के न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा पारित प्रत्येक आदेश उसी रीति में प्राधिकरण या अपील अधिकरण के न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा लागू किया जाएगा मानो सिविल न्यायालय द्वारा उसमें लम्बित मुकदमें में किया गया कार्य, डिक्री या आदेश है तथा प्राधिकरण या अपील अधिकरण, जैसी भी स्थिति हो, के न्यायनिर्णायक अधिकारी के आदेश को निष्पादित करने में उसकी अयोग्यता की घटना में ऐसे आदेश को निष्पादित करने के लिए सिविल न्यायालय को ऐसे आदेश भेजने के लिए वैध होगा।

न्यायनिर्णायक अधिकारी, प्राधिकरण या अपील अधिकरण के आदेश निदेश या निर्णय का लागूकरण।
धारा 40

- (2) न्यायालय अधिनियम के अधीन कारावास से दण्डनीय किसी अपराध के प्रशमन के प्रयोजनों के लिए नीचे तालिका में यथा विनिर्दिष्ट राशि स्वीकृत करेगा:—

अपराध	अपराध के प्रशमन के लिए भुगतान की जाने वाली राशि
धारा 59 की उप धारा (2) के अधीन कारावास से दण्डनीय	भू-सम्पदा परियोजना की अनुमानित लागत के पांच-से-दस प्रतिशत तक
धारा 69 के अधीन कारावास से दण्डनीय	भू-सम्पदा परियोजना की अनुमानित लागत के पांच-से-दस प्रतिशत तक
धारा 66 के अधीन कारावास से दण्डनीय	भू-सम्पदा परियोजना के प्लॉट, फ्लैट या भवन, जैसी भी स्थिति हो, की अनुमानित लागत के पांच-से-दस प्रतिशत तक जिसके विक्रय या क्रय को सूकर बनाया गया है
धारा 68 के अधीन कारावास से दण्डनीय	प्लॉट, फ्लैट या भवन, जैसी भी स्थिति हो, की अनुमानित लागत के पांच-से-दस प्रतिशत तक

28. (1) कोई व्यथित व्यक्ति तक न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा न्यायनिर्णीत के रूप में उपबन्धित के सिवाए अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के अधीन उपबंधों की किसी उल्लंघन के लिए प्राधिकरण में प्ररूप 'सी आर ए' में तीन प्रति में शिकायत दायर कर सकता है जिसके साथ प्राधिकरण के पक्ष में किसी अनुसूचित बैंक के डिमाण्ड ड्राफ्ट या बैंकर चैक के रूप में अनुसूची-III में यथा विहित फीस लगाई जाएगी।

शिकायत दायर करना तथा प्राधिकरण द्वारा जांच।
धारा 31

- (2) उप नियम (1) में यथा विनिर्दिष्ट किसी शिकायत का निर्णय करने के प्रयोजन के लिए प्राधिकरण निम्नलिखित रीति में जांच के लिए संक्षिप्त जांच का पालन करेगा, अर्थात्:—

- (क) शिकायत की प्राप्ति पर, प्राधिकरण सुनवाई की तिथि तथा समय विनिर्दिष्ट करते हुए प्रतिवादी को कथित उल्लंघन तथा सम्बद्ध दस्तावेजों के ब्योरो के साथ नोटिस जारी करेगा;
- (ख) प्रतिवादी जिसके विरुद्ध ऐसा नोटिस उपधारा (2) के खण्ड (क) के अधीन जारी किया गया है, नोटिस में यथा विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर शिकायत के सम्बन्ध में अपना उत्तर दायर करेगा;
- (ग) नोटिस में आगामी सुनवाई की तिथि तथा समय विनिर्दिष्ट किया जा सकता है तथा सुनवाई की तिथि तथा समय शिकायताकर्ता को भी सूचित किया जाएगा।
- (घ) इस प्रकार नियत तिथि को प्राधिकरण अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के किन्हीं उपबन्धों के सम्बन्ध में किए गए कथित उल्लंघन के बारे में प्रतिवादी को स्पष्ट करेगा तथा यदि प्रतिवादी:-
- (i) दोषी होने का अभिवचन करता है, तो प्राधिकरण अभिवचन अभिलिखित करेगा तथा अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के उपबन्धों के अनुसार शास्ति के अधिरोपण सहित ऐसे आदेश पारित करेगा जो वह आवश्यक समझे।
 - (ii) दोषी होने का अभिवचन नहीं करता तथा शिकायताकर्ता विरोध नहीं करता है, तो प्राधिकरण प्रतिवादी से स्पष्टीकरण की मांग करेगा।
- (ङ) यदि प्राधिकरण की गई प्रस्तुतियों के आधार पर सन्तुष्ट हो जाता है कि शिकायत में कोई और जांच आवश्यक नहीं है तो वह लिखित में अभिलिखित कारणी से शिकायत को खारिज कर सकता है।
- (च) यदि प्राधिकरण की गई प्रस्तुतियों के आधार पर सन्तुष्ट हो जाता है कि यहां शिकायत में आगामी सुनवाई की आवश्यकता है, तो वह उस द्वारा नियत तिथि तथा समय पर दस्तावेज या अन्य साक्ष्य प्रस्तुत करने के आदेश कर सकता है।
- (छ) प्राधिकरण को दस्तावेजों तथा प्रस्तुति के आधार पर शिकायत में जांच करने की शक्ति होगी।
- (ज) प्राधिकरण को मामले के तथ्यों तथा परिस्थितियों से परिचित किसी व्यक्ति को साक्ष्य देने के लिए या कोई दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु हाजिर होने के लिए समन तथा बाध्य करने की शक्ति होगी जो न्यायनिर्णायक अधिकारी की राय में जांच के लिए लाभदायक या की विषय-वस्तु के लिए तथा ऐसे साक्ष्य लेने में सुसंगत हो, प्राधिकरण भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (1872 का 11) के उपबन्धों का पालन करने के लिए बाध्य नहीं होगा।
- (झ) इस प्रकार नियत तिथि को, प्राधिकरण उसके सम्मुख प्रस्तुत दस्तावेज तथा अन्य रिकार्ड तथा प्रस्तुतियों के विचारण के बाद सन्तुष्ट हो जाता है कि:-
- (i) प्रतिवादी अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के उपबन्धों के उल्लंघन में है, तो वह अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के उपबन्धों के अनुसार शास्ति के अधिरोपण सहित ऐसे आदेश पारित करेगा जो वह उचित समझे;
 - (ii) प्रतिवादी अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के उपबन्धों के उल्लंघन में नहीं है, तो प्राधिकरण लिखित में अभिलिखित किए जाने वाले कारणों से लिखित आदेश द्वारा शिकायत खारिज कर सकता है;
- (ञ) यदि कोई व्यक्ति प्राधिकरण के सम्मुख यथा अपेक्षित हाजिर होने में असफल रहता है, लापरवाही करता है या स्वयं उपस्थित होता है, तो प्राधिकरण को ऐसा करने के लिए कारण अभिलिखित करने के बाद ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों की अनुपस्थिति में जांच सहित अग्रसर होने की शक्ति होगी।
- (3) प्राधिकरण के दिन प्रति दिन के कार्य की प्रक्रिया, जो अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों द्वारा उपबन्धित नहीं की गई है, प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा यथा विनिर्दिष्ट की जाएगी।
- (4) जहां शिकायत का पक्षकार धारा 56 के अधीन यथा उपबन्धित किसी प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा ऐसे रूप में कार्य करने के लिए प्राधिकार की प्रति तथा ऐसे प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा उसकी लिखित सहमति प्रस्तुत करता है, तो शिकायत के नोटिस या उत्तर, जैसी भी स्थिति हो, दोनों मूल रूप में सलंगन किए जाएंगे।

29. (1) कोई व्यक्ति धारा 12, 14, 18 तथा 19 के अधीन यथा उपबन्धित ब्याज तथा मुआवजे के लिए प्ररूप 'सी ए ओ' में तीन प्रति में न्यायनिर्णायक अधिकारी के पास शिकायत दायर कर सकता है जिसके साथ प्राधिकरण के पक्ष में किसी अनुसूचित बैंक के डिमाण्ड ड्राफ्ट या बैंकर चैक के रूप में अनुसूची-III में यथा वर्णित फीस लगाई जाएगी।

शिकायत दायर करना तथा न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा जांच।

(2) न्यायनिर्णायक अधिकारी ब्याज तथा मुआवजे का निर्णय करने के प्रयोजन के लिए निम्नलिखित रीति में जांच के लिये संक्षिप्त प्रक्रिया का पालन करेगा, अर्थात्

धारा 12,14,18 एवम् 19

- (क) शिकायत की प्राप्ति पर, न्यायनिर्णायक अधिकारी प्रतिवादी को कथित उल्लंघन के ब्यौरे तथा सम्बद्ध दस्तावेजों सहित नोटिस जारी करेगा।
- (ख) प्रतिवादी जिसके विरुद्ध ऐसा नोटिस उपधारा (2) के खण्ड (क) के अधीन जारी किया गया है, नोटिस में यथा विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर शिकायत के सम्बन्ध में अपना उत्तर दायर कर सकता है;
- (ग) नोटिस में आगायो सुनवाई की तिथि तथा समय विनिर्दिष्ट किया जा सकता है तथा सुनवाई की तिथि तथा समय शिकायतकर्ता को भी सूचित किया जाएगा।
- (घ) इस प्रकार नियत तिथि को प्राधिकरण अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के किन्ही उपबन्धों के सम्बन्ध में किए गए कथित उल्लंघन के बारे में प्रतिवादी को स्पष्ट करेगा तथा यदि प्रतिवादी:-
 - (i) दोषी होने का अभिवचन करता है, तो प्राधिकरण अभिवचन अभिलिखित करेगा तथा अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के उपबन्धों के अनुसार शास्ति के अधिरोपण सहित ऐसे आदेश पारित करेगा जो वह उचित समझे।
 - (ii) दोषी होने का अभिवचन नहीं करता तथा शिकायतकर्ता विरोध नहीं करता है, तो प्राधिकरण प्रतिवादी से स्पष्टीकरण की मांग करेगा।
- (ङ) यदि न्यायनिर्णायक अधिकारी की गई प्रस्तुतियों के आधार पर सन्तुष्ट हो जाता है कि शिकायत में कोई और जांच आवश्यक नहीं है, तो वह अभिलिखित कारणों से शिकायत को खारिज कर सकता है।
- (च) यदि न्यायनिर्णायक अधिकारी की गई प्रस्तुतियों के आधार पर सन्तुष्ट हो जाता है कि यहां शिकायत में आगामी सुनवाई की आवश्यकता है, तो वह उस द्वारा नियत तिथि तथा समय पर दस्तावेज या अन्य साक्ष्य प्रस्तुत करने के आदेश कर सकता है।
- (छ) न्यायनिर्णायक अधिकारी को दस्तावेजों तथा प्रस्तुति के आधार पर शिकायत में जांच करने की शक्ति होगी।
- (ज) न्यायनिर्णायक अधिकारी को मामले के तथ्यों तथा परिस्थितियों से परिचित किसी व्यक्ति को साक्ष्य देने के लिए या कोई दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु हाजिर होने के लिए समन करने तथा बाध्य करने की शक्ति होगी जो न्यायनिर्णायक अधिकारी की राय में जांच के लिए लाभदायक या की विषय-वस्तु के लिए तथा ऐसे साक्ष्य लेने में सुसंगत हो।
- (झ) इस प्रकार नियत तिथि को, न्याय निर्णायक अधिकारी उसने सम्मुख प्रस्तुत दस्तावेज तथा अन्य रिकार्ड तथा प्रस्तुतियों के विचारण के बाद सन्तुष्ट हो जाता है कि:-
 - (i) ब्याज तथा मुआवजा, जैसी भी स्थिति हो, का भुगतान करने के लिए दायी है, तो अधिकारी नियम 14 में यथा विनिर्दिष्ट ब्याज या इसके ऐसे मुआवजों के भुगतान के आदेश लिखित आदेश द्वारा कर सकता है, जैसा वह उचित समझे;
 - (ii) कोई ब्याज या मुआवजा, जैसी भी स्थिति हो, के लिए दायी नहीं है, तो न्यायनिर्णायक अधिकारी लिखित में अभिलिखित कारणों से लिखित आदेश द्वारा शिकायत खारिज कर सकता है;
- (ञ) यदि कोई व्यक्ति न्यायनिर्णायक अधिकारी के सम्मुख यथा अपेक्षित हाजिर होने में असफल रहता है, लापरवाही करता है या स्वयं उपस्थित होता है, तो न्यायनिर्णायक अधिकारी को ऐसा करने के लिए कारण अभिलिखित करने के बाद ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों की अनुपस्थिति में जांच सहित अग्रसर होने की शक्ति होगी।

(3) न्याय निर्णायक अधिकारी के दिन प्रति दिन के कार्य की प्रक्रिया, जो अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों द्वारा उपबन्धित नहीं की गई है, तो न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा यथा विनिर्दिष्ट की जाएगी।

(4) जहाँ शिकायत का पक्षकार किसी प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा ऐसे रूप में कार्य करने के लिए प्राधिकार की प्रति तथा ऐसे प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा उसकी लिखित सहमति प्रस्तुत करता है, तो शिकायत या शिकायत के नोटिस का उत्तर, जैसी भी स्थिति हो, दोनों मूल रूप में संलग्न किए जाएंगे;

बजट, लेखे तथा
लेखा-परीक्षा।
धारा 77

30. (1) प्रत्येक वित्तीय वर्ष की समाप्ति पर, प्राधिकरण बजट तैयार करेगा, उचित लेखे तथा अन्य सम्बद्ध रिकार्ड बनाए रखेगा तथा प्ररूप 'ए एस ए' में लेखों की वार्षिक विवरणी तैयार करेगा।

(2) प्राधिकरण उप-नियम (1) अधीन तैयार लेखों तथा अन्य सम्बद्ध रिकार्ड को कम से कम पांच वर्ष की अवधि के लिए सुरक्षित रखेगा।

(3) उप धारा (1) के अधीन लेखे तथा अन्य सम्बद्ध लेखे अध्यक्ष, सदस्य, सचिव तथा वित्त तथा लेखा के कार्यभारी अधिकारी द्वारा हस्ताक्षरित होंगे;

(4) प्राधिकरण के लेखे तथा लेखा-परीक्षा रिपोर्ट यथा सम्भव शीघ्रता से संसद के सम्मुख रखने के लिए सरकार को प्रस्तुत की जाएगी।

वार्षिक रिपोर्ट।
धारा 78

31. (1) प्राधिकरण प्ररूप 'ए आर ए' में अपनी वार्षिक रिपोर्ट तैयार करेगा।

(2) प्राधिकरण सरकार को रिपोर्ट करने के लिए ऐसे अन्य मामले जो प्राधिकरण द्वारा उचित समझे जाए वार्षिक रिपोर्ट में भी शामिल कर सकता है।

(3) वार्षिक रिपोर्ट उसकी प्रतियों की अपेक्षित संख्या सहित प्राधिकरण की बैठक में अंगीकरण करने तथा अध्यक्ष तथा सदस्यों द्वारा हस्ताक्षरित करने तथा प्राधिकरण की सामान्य मुद्रा लगाकर अधिप्रमाणित करने के बाद, वित्त वर्ष जिसके लिए यह तैयार की गई है, की समाप्ति के ठीक आगामी एक सौ अस्सी दिन की अवधि के भीतर सरकार को प्रस्तुत की जाएगी।

प्ररूप आर. ई. पी-1

[देखिए नियम 3(1)]

परियोजना के रजिस्ट्रेशन के लिए आवेदन

सेवा में

भू-सम्पदा प्राधिकारी,
हरियाणा _____

श्री मान जी

मैं/हम इसके द्वारा _____ तहसील _____ जिला _____
राज्य _____ में स्थापित करने के लिए मेरी/हमारी परियोजना का रजिस्ट्रेशन प्रदान करने हेतु आवेदन करता हूँ। करते हैं।

1. अपेक्षित ब्यौरे निम्न अनुसार हैं:-

(i) आवेदक की स्थिति (व्यक्तिगत/कम्पनी/स्वामित्व फर्म/सोसाइटी/ सांझेदारी फर्म/ सक्षम प्राधिकारी इत्यादि)।

(ii) व्यक्तिगत के मामले में-

- (क) नाम
- (ख) पिता का नाम
- (ग) व्यवसाय
- (घ) पता
- (ङ) सम्पर्क ब्यौरे (फोन नम्बर, ई-मेल, फैक्स नम्बर इत्यादि)
- (च) प्रोत्साहक का नाम, फोटो, सम्पर्क ब्यौरे तथा पता

या

(फर्म/सोसाइटी/न्यास/कम्पनी/सीमित दायित्व सांझेदारी/सक्षम प्राधिकारी इत्यादि) के मामले में-

- (क) नाम
- (ख) पता
- (ग) रजिस्ट्रेशन प्रमाणपत्र की प्रति
- (घ) मुख्य उद्देश्य
- (ङ) सम्पर्क ब्यौरे (फोन नम्बर, ई-मेल, फैक्स नम्बर इत्यादि)
- (च) अध्यक्ष/सांझेदार/निदेशकों तथा प्राधिकृत व्यक्ति इत्यादि का नाम, फोटो, सम्पर्क ब्यौरे तथा पता।

(iii) प्रोत्साहक का पैन नम्बर _____;

(iv) बैंक या बैंकर का नाम तथा पता जिसमें धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (1) के उप खण्ड (घ) के निबन्धनों में खाता अनुरक्षित किया जाएगा _____;

(v) आवेदक द्वारा धारित परियोजना भूमि के ब्यौरे _____;

(vi) पिछले पांच वर्षों में प्रोत्साहक द्वारा प्रारम्भ परियोजनाओं के संक्षिप्त ब्यौरे चाहे पहले पूरी कर ली गई है या विकसित की जा रही है, जैसी भी स्थिति हो, जिसमें कथित परियोजनाओं की वर्तमान स्थिति, इसके समापन में कोई विलम्ब, लम्बित मामलों के ब्यौरे, भूमि की किस्म के ब्यौरे तथा लम्बित भुगतान इत्यादि _____;

(vii) बाहरी विकास कार्य _____ आरम्भ करने के लिए एजेंसी, स्थानीय प्राधिकरण/स्वतः विकास;

(viii) नियम 2 के उपनियम (3) के अनुसार ₹ _____ की राशि के लिए डिमाण्ड संख्या _____ में _____ प्राप्त दिनांक _____ डिमाण्ड ड्राफ्ट/ बैंकर चैक के रूप में या ऑनलाईन भुगतान के माध्यम से, जैसी भी स्थिति हो, _____ रूपए की रजिस्ट्रेशन फीस (ऑनलाईन भुगतान के ब्यौरे जैसे कि भुगतान तिथि, संव्यवहार नम्बर इत्यादि)

(ix) कोई अन्य सूचना जो आवेदक प्रस्तुत करना चाहे।

2. मैं/ हम निम्नलिखित दस्तावेज तीन प्रति में संलग्न करता हूँ/ करते हैं; अर्थात्:-
- (i) प्रोत्साहक के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;
 - (ii) वार्षिक रिपोर्ट जिसमें ठीक पूर्ववर्ती तीन वित्तीय वर्षों के लिए प्रोत्साहक की अंकित लाभ तथा हानि लेखा, तुलन-पत्र, नकद बहाव विवरणी, निदेशक रिपोर्ट तथा लेखा-परीक्षक रिपोर्ट तथा जहां वार्षिक रिपोर्ट तथा लेखा-परीक्षक रिपोर्ट तथा जहां वार्षिक रिपोर्ट उपलब्ध नहीं है, वहां ठीक पूर्ववर्ती तीन वित्तीय वर्षों का प्रोत्साहक का अंकित लाभ तथा हानि लेखा, तुलन-पत्र, नकद बहाव विवरणी तथा लेखा-परीक्षक रिपोर्ट;
 - (iii) भूमि जिस पर परियोजना का विकास ऐसे हक के प्रमाणीकरण सहित हक के परिवर्तन के लिए विधिक रूप से वैध दस्तावेजों के साथ प्रस्तावित है, में प्रोत्साहक के हक को प्रतिबिम्बित करने वाले विधिक हक विलेख की अधिप्रमाणित प्रति;
 - (iv) भूमि जिस पर परियोजना का विकास प्रस्तावित है, पर ऋण भार के ब्यौरे जिसमें ऐसी भूमि में या पर किसी पार्टों के किसी अधिकार, हक, हित, देय, वाद तथा नाम या भूमि से सम्बन्धित मामलों में कम से कम दस वर्ष का अनुभव रखने वाले अधिवक्ता तथा राजस्व प्राधिकारी की तहसीलदार से नीचे की पदवी का न हो, जैसी भी स्थिति हो, से अऋणभार प्रमाणपत्र,
 - (v) जहां प्रोत्साहक भूमि का स्वामी नहीं है जिस पर परियोजना का विकास प्रस्तावित है वहां प्रोत्साहक तथा ऐसे स्वामी के बीच किए गए सहयोग करार, विकास करार, संयुक्त विकास करार या कोई अन्य करार, जैसी भी स्थिति हो, की प्रति सहित भूमि के स्वामी की सहमति तथा विकसित की जाने वाली प्रस्तावित भूमि पर ऐसे स्वामी का हक प्रतिबिम्बित करने वाले हक तथा अन्य दस्तावेजों की प्रतियों के ब्योरे;
 - (vi) आवेदन में वर्णित स्थावर सम्पत्ति परियोजना को यथा लागू विधियों के अनुसार प्राप्त सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदन तथा प्रारम्भ प्रमाणपत्र की अधिप्रमाणित प्रति तथा जहां परियोजना चरणों में विकसित की जानी प्रस्तावित है, वहां प्रत्येक ऐसे चरणों के लिए सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदन तथा प्रारम्भ प्रमाणपत्र की अधिप्रमाणित प्रति।
 - (vii) प्रस्तावित परियोजना या उसके चरण की स्वीकृत योजना, अभिन्यास योजना तथा विशिष्टियां तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा स्वीकृत सम्पूर्ण परियोजना;
 - (viii) प्रस्तावित परियोजना में निष्पादित किए जाने वाले विकास कार्यो तथा उसमें मुहैया कराई जाने वाली प्रस्तावित सुविधाओं की योजना जिसमें अग्निशमन सुविधाएं, आपातिक निकास सेवाएं, अक्षय ऊर्जा का प्रयोग शामिल है;
 - (ix) परियोजना के अन्तिम बिन्दु के अक्षांश तथा रेखांश सहित इसकी सीमाओं के साथ परियोजना के लिए समर्पित भूमि के स्पष्ट सीमांकन सहित परियोजना के क्षेत्र के ब्योरे;
 - (x) आर्बिट्रिटियों द्वारा हस्ताक्षरित किए जाने के लिए प्रस्तावित आवेदन पत्र, विक्रय के लिए करार तथा हस्तान्तरण विलेख का प्रोफार्मा;
 - (xi) एकमात्र बालकोनी या बरामदा के क्षेत्र के साथ परियोजना में विक्रय के लिए प्लैटों की संख्या, किस्म तथा कारपेट क्षेत्र तथा प्लैट में एकमात्र खुला बारजा क्षेत्र कक्ष, यदि कोई हो;
 - (xii) परियोजना में विक्रय के लिए गैरैज/पार्किंग स्थलों की संख्या तथा क्षेत्र;
 - (xiii) भू-सम्पदा परियोजना में उपलब्ध खुले पार्किंग क्षेत्रों की संख्या तथा कवरड पार्किंग क्षेत्रों की संख्या;
 - (xiv) प्रस्तावित परियोजना के लिए उसके भू-सम्पदा एजेंट, यदि कोई हो के नाम तथा पते;
 - (xv) प्रस्तावित परियोजना के विकास के सम्बन्ध में ठेकेदारों, वास्तुकार, संरचनात्मक इंजीनियर, यदि कोई हो, तथा अन्य व्यक्तियों के नाम तथा पते;
 - (xvi) प्ररूप आर ई पी - II में घोषणा।
3. मैं/ हम नियम 4 के अधीन तथा अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों/विनियमों के अन्य उपबन्धों के अधीन यथा अपेक्षित चालू परियोजना के बारे में निम्नलिखित अतिरिक्त दस्तावेज तथा सूचना संलग्न करता हूँ/ करते हैं; अर्थात्:-
- (i)
 - (ii)
 - (iii)
4. मैं/ हम सत्यनिष्ठा से प्रतिज्ञान तथा घोषणा करता हूँ/ करते हैं कि इसमें दिए गए ब्यौरे मेरी/हमारी जानकारी तथा विश्वास के अनुसार सही है तथा उसमें मेरे/हमारे द्वारा कोई भी महत्वपूर्ण बात छिपाई नहीं गई है।

दिनांक:

स्थान:

आपका शुभचिन्तक
आवेदक (आवेदकों) के हस्ताक्षर तथा मोहर

प्ररूप आर. ई. पी. - II*[देखिए नियम 3 (3)]*

शपथ पत्र से समर्थित घोषणा, जो प्रोत्साहक या प्रोत्साहक द्वारा प्राधिकृत किसी व्यक्ति द्वारा हस्ताक्षरित की जाएगी शपथ-पत्र एवं घोषणा _____ प्रस्तावित परियोजना के प्रोत्साहक/ प्रस्तावित परियोजना के प्रोत्साहक द्वारा विधिवत प्राधिकृत श्री/श्रीमती _____ की स्वयं/ उसके/ उनके प्राधिकार दिनांक _____ का शपथ-पत्र एवं घोषणा:

मैं, _____ (प्रस्तावित परियोजना का प्रोत्साहक/ प्रस्तावित परियोजना के प्रोत्साहक द्वारा विधिवत प्राधिकृत) इसके द्वारा सत्यनिष्ठा से निम्न अनुसार घोषणा करता हूँ/ सहमति देता हूँ तथा अभिव्यक्त करता हूँ:-

1. कि (मैं/ प्रोत्साहक) भूमि जिसपर परियोजना का विकास प्रस्तावित है, का विधिक हक रखता हूँ।
या
भूमि जिसपर प्रस्तावित परियोजना का विकास कार्यान्वित किया जाना है, का विधिक हक रखता हूँ;
तथा
भू-सम्पदा परियोजना के विकास के लिए ऐसे स्वाभी तथा प्रोत्साहक के बीच किए गए करार की अधिप्रमाणित प्रति सहित ऐसी भूमि के हक का कानूनन वैध प्राधिकार इसके साथ संलग्न करता हूँ।
2. कि कथित भूमि सभी ऋण भारों से मुक्त है
या
कि किसी अधिकार, हक, हित, देय, वाद के ब्यौरे तथा ऐसी भूमि में या पर किसी पक्षकार के नाम सहित ऋण भार _____ के ब्यौरे।
3. कि समय अवधि जिसमें परियोजना [मेरे/ प्रोत्साहक] द्वारा सम्पादित (पूरी) की जाएगी _____ है।
4. कि समय-समय पर आंशिकताओं से भू-सम्पदा परियोजना के लिए [मेरे/ प्रोत्साहक] द्वारा वसूल (प्राप्त) सत्तर प्रतिशत राशि निर्माण की लागत तथा भूमि लागत को पूरा करने के लिए अनुसूचित बैंक में अनुरक्षित करने के लिए अलग खाते में जमा कराई जाएगी तथा केवल उस प्रयोजन के लिए प्रयुक्त की जाएगी।
5. कि परियोजना की लागत को कवर करने के लिए अलग खाते से राशि परियोजना को पूरा करने की प्रतिशतता के अनुपात में [मेरे/ प्रोत्साहक] द्वारा निकाली जाएगी।
6. कि अलग खाते से राशि [मेरे/ प्रोत्साहक] द्वारा पेशे के किसी इंजीनियर, वास्तुकार तथा चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा प्रमाणित करने के बाद कि निकासी परियोजना के समापन की प्रतिशतता के अनुपात में है, निकाली जाएगी।
7. कि [मेरे/ प्रोत्साहक] पेशे के किसी चार्टर्ड एकाउंटेंट से प्रत्येक वित्तीय वर्ष की समाप्ति के बाद छह मास में लेखों को लेखा परीक्षित कराउंगा/ करायेंगा तथा ऐसे चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा विधिवत प्रमाणित तथा हस्ताक्षरित लेखों की विवरणी प्रस्तुत करूंगा/ करेगा तथा लेखा परीक्षा के दौरान सत्यापित किया जाएगा कि किसी विशेष परियोजना के लिए संमृहीत राशियां परियोजना के लिए प्रयुक्त कर ली गई है तथा निकासी परियोजना के समापन की प्रतिशतता के अनुपात के अनुसार की गई है।
8. कि [मेरे/ प्रोत्साहक] सक्षम प्राधिकारी से सभी लम्बित अनुमोदन समय पर लूंगा/ लेगा।
9. कि [मेरे/ प्रोत्साहक] ऐसे अन्य दस्तावेज प्रस्तुत करूंगा/ करेगा जो अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों/ विनियमों द्वारा विहित किए गए हैं।
10. कि [मेरे/ प्रोत्साहक] लिंग, जाति, वंश, धर्म इत्यादि के आधारों पर किसी प्लैट, प्लॉट या भवन के आवेदन के समय पर किसी आंशिकता के विरुद्ध पक्षपात (भेदभाव) नहीं करूंगा/ करेगा।

अभिसाक्षी

सत्यापन

मेरे उपरोक्त शपथ-पत्र एवं घोषणा की विषय-वस्तु सत्य तथा सही है तथा उसमें मेरे द्वारा कोई भी महत्वपूर्ण बात छिपाई नहीं गई है।

मेरे द्वारा _____ में _____ के _____ दिन को सत्यापित।

अभिसाक्षी

प्ररूप आर. ई. पी.-III

[(देखिए नियम 5(1)]

परियोजना का रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र

यह रजिस्ट्रेशन परियोजना रजिस्ट्रेशन संख्या _____ के अधीन निम्नलिखित परियोजनाओं के लिए धारा 5 के अधीन प्रदान किया गया है:

[परियोजना के पते सहित परियोजना के ब्यौरे विनिर्दिष्ट करें];

1. (व्यक्तिगत के मामलों में) [श्री/ श्रीमति] _____ सुपुत्र) [श्री/श्रीमति] _____ तहसील _____ जिला _____ राज्य _____.

या

[फर्म/ सोसाईटी/ कम्पनी/ सक्षम प्राधिकारी इत्यादि के मामलों में] _____ [फर्म/ सोसाईटी/ कम्पनी/ सक्षम प्राधिकारी इत्यादि] _____ का अपने [अपने कारोबार का रिजिस्टर्ड कार्यालय/मुख्य स्थान] _____ में है।

3. यह रजिस्ट्रेशन निम्नलिखित शर्तों के अधीन प्रदान किया गया है, अर्थात:-

- (i) प्रोत्साहक सरकार द्वारा न्याय विहित आबंटितियों के साथ विक्रय के लिए करार करेगा;
- (ii) प्रोत्साहक प्लैट, प्लॉट या भवन, जैसी भी स्थिति हो, का आबंटितियों या आबंटितियों के संध के पक्ष में हस्तान्तरण विलेख निष्पादित तथा रजिस्टर करने का प्रस्ताव या धारा 17 के अनुसार सामूहिक क्षेत्र
- (iii) प्रोत्साहक धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (2) के उपखण्ड (घ) के अनुसार केवल उप प्रयोजन के लिए प्रयोग किए जाने के लिए निर्माण की लागत तथा भूमि को लागत की पूरा (कवर) करने के लिए किसी अनुसूचित बैन में अनुरक्षित किए जाने वाले किसी अलग खाते में प्रोत्साहक द्वारा वसूल राशियों का सत्तर प्रतिशत जमा करेगा।
- (iv) रजिस्ट्रेशन _____ से प्रारम्भ तथा _____ का समाप्त _____ वर्ष की अवधि के लिए वैध होगा यदि अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों के अनुसार प्राधिकारी द्वारा विस्तारित नहीं किया गया है।
- (v) प्रोत्साहक अधिनियम तथा इसने अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के उपबन्धों का पालन करेगा।
- (vi) प्रोत्साहक परियोजना को यथा लागू तत्समय लागू निजी अन्य विधि के उपबन्धों का उल्लंघन नहीं करेगा।

3. यदि उपरोक्त वर्णित शर्तों प्रोत्साहक द्वारा पूरी नहीं की जाती है, तो प्राधिकारण अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के अनुसार उस में दिए गए रजिस्ट्रेशन का प्रतिसंहरण करने सहित प्रोत्साहक के विरुद्ध आवश्यक कार्रवाही कर सकता है।

दिनांक:

स्थान:

**भू-सम्पदा प्राधिकरण के प्राधिकृत अधिकारी ने
हस्ताक्षर तथा मोहर।**

प्ररूप आर. ई. पी.— IV

[देखिए नियम 5(2), नियम 6(3), नियम 7]

परियोजन के रजिस्ट्रेशन के लिए आवेदन की अस्वीकृति/परियोजन के रजिस्ट्रेशन के विस्तार के लिए आवेदन की अस्वीकृति/परियोजना के रजिस्ट्रेशन का प्रतिसंहरण की सूचना

प्रेषक

भू-सम्पदा प्राधिकारी,

सेवा में

आवेदन/ रजिस्ट्रेशन संख्या _____

दिनांक _____

आपको इसके द्वारा सूचित किया जाता है कि आपकी परियोजनाओं के रजिस्ट्रेशन के लिए आपका आवेदन अस्वीकृत किया जाता है।

या

आपको इसके द्वारा सूचित किया जाता है कि भू-सम्पदा एजेंट के रूप में रजिस्ट्रेशन के नवीकरण के लिए आपका आवेदन अस्वीकृत किया जाता है।

या

आपको इसके द्वारा सूचित किया जाता है आपकी परियोजना के लिए प्रदान किया गया रजिस्ट्रेशन इसके द्वारा प्रतिसंकृत (रद्द) किया जाता है

कारणों को निर्दिष्ट किया जाता है: _____

दिनांक:

स्थान:

भू-सम्पदा प्राधिकरण के प्राधिकृत अधिकारी के
हस्ताक्षर तथा मोहर।

प्ररूप आर. ई. पी.-V

[देखिए नियम 6(1)]

परियोजना के रजिस्ट्रेशन के विस्तार के लिए आवेदन

प्रेषक

सेवा में

भू-सम्पदा प्राधिकारी,

श्री मान जी,

मैं/ हम इसके द्वारा निम्नलिखित परियोजनाओं के रजिस्ट्रेशन के विस्तार के लिए आवेदन करता हूँ/ करते हैं। _____ परियोजना रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र संख्या _____ द्वारा प्राधिकारी से रजिस्टर्ड जो कि _____ को समाप्त होगी। मैं/ हम यथा अपेक्षित निम्नलिखित दस्तावेज तथा सूचना प्रस्तुत करता हूँ/ करते हैं; अर्थात् :-

- (i) नियम 6 की उपधारा (2) को यथा उपबन्धित विस्तार फीस के रूप में डिमाण्ड ड्राफ्ट संख्या/बैंकर चैक संख्या _____ दिनांक या ऑनलाईन भुगतान के माध्यम से, जैसी भी स्थिति हो, (ऑनलाईन भुगतान के ब्यौरे दें जैसे कि भुगतान तिथि, संव्यवहार संख्या इत्यादि) _____ रूपए की राशि का _____ के पक्ष में _____ बैंक में प्राप्त।
- (ii) अब तक की तिथि तक किए गए विकास कार्यों की अवस्था दर्शाने वाली परियोजना की अधिप्रमाणित परियोजना;
- (iii) परियोजना में विकास कार्यों की स्थिति तथा परियोजना _____ के रजिस्ट्रेशन के लिए आवेदन करने के समय पर प्ररूप आर ई पी-II में प्रस्तुत घोषणा में घोषित अवधि में परियोजना के विकास कार्यों को पूरा न करने के कारण के बारे में व्याख्यात्मक टिप्पणी;
- (iv) सक्षम प्राधिकारी से अनुमति/ अनुमोदन की अधिप्रमाणित प्रति जो कि ऐसी अवधि के लिए वैध है जो कि प्राधिकरण से मांगे गए रजिस्ट्रेशन के विस्तार की प्रस्तावित अवधि में दीर्घ है।
- (v) परियोजना का मूल रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र; तथा
- (vi) कोई अन्य सूचना जो विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट हो

दिनांक:

स्थान:

आपका शुभचिन्तक
आवेदक (आवेदकों) के हस्ताक्षर तथा मोहर

प्ररूप आर. ई. पी.—VI

[देखिए नियम 6(3)]

परियोजना के रजिस्ट्रेशन के विस्तार के लिए प्रमाण पत्र

रजिस्ट्रेशन का यह विस्तार निम्नलिखित परियोजना को धारा-6 के अधीन प्रदान किया गया है: _____
 _____, परियोजना
 रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र संख्या _____ द्वारा प्राधिकरण से रजिस्टर्ड

1. (व्यक्तिगत के मामले में) [श्री/ श्रीमति] _____ सुपुत्र) [श्री/ श्रीमति] _____ तहसील
 _____ जिला _____ राज्य _____.
 या

[फर्म/ सोसाईटी/ कम्पनी/ सक्षम प्राधिकारी इत्यादि के मामलों में] _____ [फर्म /
 सोसाईटी/ कम्पनी/ सक्षम प्राधिकारी इत्यादि] _____ का अपने [अपने कारोबार का रजिस्टर्ड
 कार्यालय/मुख्य स्थान] _____ में है।

2. यह रजिस्ट्रेशन का यह विस्तार निम्नलिखित शर्तों के अधीन प्रदान किया गया है, अर्थात:—

- (i) प्रोत्साहक प्लैट, प्लॉट या भवनों, जैसी भी स्थिति हो, का आंबटितियों या आंबटितियों के संध के पक्ष में हस्तान्तरण विलेख निष्पादित तथा रजिस्टर करने का प्रस्ताव या धारा 17 के अनुसार सामूहिक क्षेत्र
- (ii) प्रोत्साहक धारा 4 की उपधारा (2) के खण्ड (2) के उपखण्ड (घ) के अनुसार केवल उप प्रयोजन के लिए प्रयोग किए जाने के लिए निर्माण की लागत तथा भूमि को लागत की पूरा (कवर) करने के लिए किसी अनुसूचित बैंक में अनुरक्षित किए जाने वाले किसी अलग खाते में प्रोत्साहक द्वारा वसूल राशियों का सत्तर प्रतिशत जमा करेगा।
- (iii) रजिस्ट्रेशन _____ (दिन/सप्ताह/मास) की अवधि तक विस्तारित किया जाएगा तथा _____ वैध रहेगा
- (iv) प्रोत्साहक अधिनियम तथा इसने अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के उपबन्धों का पालन करेगा।
- (v) प्रोत्साहक परियोजना को यथा लागू तत्सम लागू निजी अन्य विधि के उपबन्धों का उल्लंघन नहीं करेगा।
- (vi) यदि उपरोक्त वर्णित शर्तें प्रोत्साहक द्वारा पूरी नहीं की जाती हैं, तो प्राधिकरण अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के अनुसार उस में दिए गए रजिस्ट्रेशन का प्रतिसंहरण करने सहित प्रोत्साहक के विरुद्ध आवश्यक कार्रवाही कर सकता है।

दिनांक:

स्थान:

भू-सम्पदा प्राधिकरण के प्राधिकृत अधिकारी के
 हस्ताक्षर तथा मोहर।

प्ररूप आर. ई. ए.-I

[देखिए नियम 9(1)]

भू-सम्पदा एजेंट के रजिस्ट्रेशन के लिए आवेदन

सेवा में

भू-सम्पदा प्राधिकारी

श्री मान जी

[मैं/ हम] अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनयमों के निबन्धनों के अनुसार राज्य में रजिस्टर्ड भू-सम्पदा परियोजनाओं में किसी प्लॉट, प्लैट या भवन के विक्रय या क़य को सूकर बनाने के लिए भू-सम्पदा एजेंट के रूप में रजिस्ट्रेशन प्रदान करने के लिए आवेदन करता हूँ/ करते हैं।

1. (व्यक्तिगत के मामले में) [श्री/ श्रीमति] _____ सुपुत्र) [श्री/ श्रीमति] _____ तहसील _____ जिला _____ राज्य _____.

या

[फर्म/ सोसाइटी/ कम्पनी/ सक्षम प्राधिकारी इत्यादि के मामले में] _____ [फर्म/ सोसाइटी/ कम्पनी/ सक्षम प्राधिकारी इत्यादि] _____ का अपने [अपने कारोबार का रजिस्टर्ड कार्यालय/ मुख्य स्थान] _____ में है।

2. अपेक्षित ब्यौरे निम्न अनुसार है:-

- (i) आवेदक की स्थिति, कथा [व्यक्तिगत/ कम्पनी/ स्वामित्व धर्म / सोसाइटी/ सांझेदारी फर्म/ सीमित दायित्व सांझेदारी इत्यादि];
- (ii) व्यक्तिगत के मामले में -
 - (क) [व्यक्तिगत / स्वामित्व कार्य] का नाम
 - ख) पिता का नाम
 - (ग) व्यवसाय
 - (घ) पता
 - (ङ) सम्पर्क ब्यौरे (फोन नम्बर, ई-मेल, फ़ैक्स संख्या इत्यादि)
 - (च) प्रोत्साहन का नाम, फोटो, सम्पर्क ब्यौरे तथा पता।

या

(फर्म/ सोसाइटी/ कम्पनी इत्यादि) के मामले में :-

- (क) नाम
- (ख) पता
- (ग) (फर्म/ सोसाइटी/ कम्पनी इत्यादि) के रूप में रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र की प्रति
- (घ) मुख्य कार्यकलाप
- (ङ) सम्पर्क ब्यौरे (फोन नम्बर, ई-मेल, फ़ैक्स नम्बर इत्यादि)
- (च) (सांझेदारों/ निदेशकों इत्यादि) तथा प्राधिकृत व्यक्ति इत्यादि के नाम, फोटो, सम्पर्क ब्यौरे तथा पता।
- (iii) उप विधियों, संगम ज्ञापन, संगम अनुच्छेद इत्यादि जैसी भी स्थिति हो, सहित (स्वामित्व, सोसाइटी, सांझेदारी, कम्पनी इत्यादि) के रूप में रजिस्ट्रेशन के ब्यौरे,
- (iv) कारोबार के स्थान के पते सबूत की अधिप्रमाणित प्रति,
- (v) किसी अन्य राज्य या संघ क्षेत्र में रजिस्ट्रेशन के ब्यौरे,
- (vi) विनियमों द्वारा यथा विनिर्दिष्ट कोई अन्य सूचना,

3. (मैं/ हम) निम्नलिखित दस्तावेजों सहित संलग्न करता हूँ/ करते हैं, अर्थात्:-

(i) नियम 9 के उप नियम (2) के अनुसार रजिस्ट्रेशन फीस के रूप में डिमाण्ड ड्राफ्ट संख्या/ बैंकर चैक संख्या _____ दिनांक या ऑनलाईन भुगतान के माध्यम से, जैसी भी स्थिति हो, (ऑनलाईन भुगतान के ब्यौरे दें जैसे कि भुगतान तिथि, संव्यवहार संख्या इत्यादि) _____ रूप की राशि का _____ के पक्ष में _____ बैंक में प्राप्त।

(ii) भू-सम्पदा एजेंट के पैन कार्ड को अधिप्रमाणित प्रति; तथा

(iii) किसी अन्य राज्य या संघ क्षेत्र, यदि लागू है, में स्थावर सम्पदा के रूप में रजिस्ट्रेशन की अधिप्रमाणित प्रति;

4. (मैं/ हम) स्तयनिष्ठा से प्रतिज्ञान तथा घोषणा करता हूँ/ करते हैं कि इसमें दिए गए ब्यौरे मेरे/ हमारी जानकारी तथा विश्वास के अनुसार सत्य तथा सही हैं तथा इसमें मेरे/ हमारे द्वारा कोई भी महत्वपूर्ण बात छिपाई नहीं गई है।

दिनांक:

स्थान:

आपका शुभचिन्तक
आवेदक (आवेदकों) के हस्ताक्षर तथा मोहर

प्ररूप आर.ई.ए.-II
[देखिए नियम 10(2)]
भू-सम्पदा एजेंट का रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र

1. यह रजिस्ट्रेशन निम्नलिखित को रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र संख्या _____ सहित धारा 9 के अधीन प्रदान किया गया है।
 (व्यक्तिगत के मामलों में) [श्री/ श्रीमति] _____ सुपुत्र) [श्री/ श्रीमति]
 _____ तहसील _____ जिला _____ राज्य _____.
 या
 [फर्म/ सोसाईटी/ कम्पनी/ सक्षम प्राधिकारी इत्यादि के मामलों में] _____
 [फर्म/ सोसाईटी/ कम्पनी/ सक्षम प्राधिकारी इत्यादि] _____ का अपने [अपने कारोबार का
 रजिस्टर्ड कार्यालय/मुख्य स्थान] _____ में है।
 अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनयमों के निबन्धनों के अनुसार _____
 राज्य में रजिस्टर्ड भू-सम्पदा परियोजनाओं में किसी प्लॉट, प्लैट या भवन के विक्रय या क़य को सूकर बनाने के लिए
 भू-सम्पदा एजेंट के रूप में रजिस्ट्रेशन प्रदान करने के लिए।
2. रजिस्ट्रेशन निम्नलिखित शर्तों के अधीन प्रदान किया गया है, अर्थात् :-
 (i) भू-सम्पदा एजेंट प्रोत्साहन द्वारा बेचे जा रहे किसी भू-सम्पदा परियोजना या उसके भाग में किसी प्लॉट, प्लैट या भवन के विक्रय या क़य को सूकर नहीं बनाएगा जो अपेक्षित है किन्तु प्राधिकरण से रजिस्टर्ड नहीं है।
 (ii) भू-सम्पदा एजेंट नियम 12 में तथा उपबन्धित ऐसी लेखा पुस्तक, रिकार्ड तथा दस्तावेजों को बनाए रखेगा तथा सुरक्षित रखेगा ;
 (iii) भू-सम्पदा एजेंट धारा 10 के खण्ड (ग) में यथा विनिर्दिष्ट किसी अनुचित व्यापार व्यवसाय में स्वयं को शामिल नहीं करेगा।
 (iv) भू-सम्पदा एजेंट सभी सूचना तथा दस्तावेजों के स्वामित्व को सूकर बनाएगा जिसके लिए आबंटित किसी प्लॉट, प्लैट या भवन, जैसी भी स्थिति हो, की बुकिंग के समय पर के लिए हकदार है।
 (v) भू-सम्पदा एजेंट किसी प्लॉट, प्लैट या भवन, जैसी भी स्थिति हो की बुकिंग तथा बिक्री के समय पर अपने सम्बन्धित अधिकारों का प्रयोग करने के लिए तथा अपनी सम्बन्धित बाध्यताओं को पूरा करने के लिए आबंटिती तथा प्रोत्साहक को समर्थ बनाने के लिए सहायता मुहैया कराएगा।
 (vi) भू-सम्पदा एजेंट अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनयमों के उपबन्धों का पालन करेगा।
 (vii) भू-सम्पदा एजेंट उसको यथा लागू तत्समय किसी अन्य विधि के उपबन्धों का उल्लंघन नहीं करेगा।
 (viii) भू-सम्पदा एजेंट विनयमों द्वारा प्राधिकरण द्वारा यथा विनिर्दिष्ट ऐसे अन्य कार्यों का निर्वहन करेगा।
3. रजिस्ट्रेशन दिनांक _____ से प्रारम्भ तथा दिनांक _____ को समाप्त पांच वर्ष की अवधि के लिए वैध है यदि इसे अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनयमों के उपबन्धों के अनुसार प्राधिकरण द्वारा नवीकृत नहीं किया गया है।
4. यदि उपरोक्त वर्णित शर्तें भू-सम्पदा एजेंट द्वारा पूरी नहीं की जाती तो प्राधिकरण अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनयमों के भुगतान उसमें दिए गए रजिस्ट्रेशन का प्रतिसंहरण करने सहित भू-सम्पदा एजेंट के विरुद्ध आवश्यक कार्रवाई कर सकता है।

दिनांक:

स्थान:

**भू-सम्पदा प्राधिकरण के प्राधिकृत अधिकारी के
हस्ताक्षर तथा मोहर।**

प्ररूप आर.ई.ए.-III

[देखिए नियम 10(3), 11(4), 12]

भू-सम्पदा एजेंट के रजिस्ट्रेशन के लिए आवेदन की अस्वीकृति/भू-सम्पदा एजेंट के रजिस्ट्रेशन के नवीकरण के लिए आवेदन की अस्वीकृति/भू-सम्पदा एजेंट के रजिस्ट्रेशन के प्रतिसंहरण की सूचना

प्रेषक

भू-सम्पदा प्राधिकारी,

सेवा में

आवेदन/रजिस्ट्रेशन संख्या _____
दिनांक _____

आपको इसके द्वारा सूचित किया जाता है कि भू-सम्पदा एजेंट के रूप में रजिस्ट्रेशन के लिए आपका आवेदन अस्वीकृत किया जाता है।

या

आपको इसके द्वारा सूचित किया जाता है कि भू-सम्पदा एजेंट के रूप में रजिस्ट्रेशन के नवीकरण के लिए आपका आवेदन अस्वीकृत किया जाता है।

या

आपको इसके द्वारा सूचित किया जाता है कि भू-सम्पदा एजेंट के रूप में रजिस्ट्रेशन के लिए आपको प्रदान किया गया रजिस्ट्रेशन इसके द्वारा प्रतिसंकृत किया जाता है।

कारणों को निर्दिष्ट किया जाता है:- _____।

दिनांक:

स्थान:

भू-सम्पदा प्राधिकरण के प्राधिकृत अधिकारी ने
हस्ताक्षर तथा मोहर।

प्ररूप आर.ई.ए.-IV

[देखिए नियम 11(1)]

भू-सम्पदा एजेंट के रजिस्ट्रेशन के नवीकरण के लिए आवेदन

प्रेषक

सेवा में

भू-सम्पदा प्राधिकारी

श्रीमान जी,

[मैं/ हम] रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र संख्या _____ जो कि दिनांक _____ को समाप्त होगा, के अधीन भू-सम्पदा एजेंट के रूप में मेरे/ हमारे रजिस्ट्रेशन के नवीकरण के लिए आवेदन करता हूँ/ करते हैं।

[मैं/ हम] यथा अपेक्षित निम्नलिखित सूचना तथा दस्तावेज प्रस्तुत करता हूँ/ करते हैं, अर्थात् :-

(i) नियम 11 के उप नियम (2) के अनुसार डिमाण्ड ड्राफ्ट संख्या/बैंकर चैक संख्या _____ दिनांक या ऑनलाईन भुगतान के माध्यम से, जैसी भी स्थिति हो, (ऑनलाईन भुगतान के ब्यौरे दें जैसे कि भुगतान तिथि, संव्यवहार संख्या इत्यादि) _____ रुपए की राशि का _____ के पक्ष में _____ बैंक में प्राप्त।

(ii) रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र की अधिप्रमाणित प्रति; तथा

(iii) आवेदक की स्थिति (व्यक्तिगत/कम्पनी/स्वामित्व फर्म सोसाइटी/सांझेदारी फर्म/सीमित दायित्व सांझेदारी इत्यादि);

(iv) व्यक्तिगत के मामले में :-

(क) [व्यक्तिगत / स्वामित्व कार्य] का नाम

(ख) पिता का नाम

(ग) व्यवसाय

(घ) पता

(ङ) सम्पर्क ब्यौरे (फोन नम्बर, ई-मेल, फ़ैक्स संख्या इत्यादि)

(च) प्रोत्साहन का नाम, फोटो, सम्पर्क ब्यौरे तथा पता।

या

[फर्म/सोसाइटी/कम्पनी इत्यादि] के मामले में :-

(क) नाम

(ख) पता

(ग) (फर्म/सोसाइटी/कम्पनी इत्यादि) के रूप में रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र की प्रति

(घ) मुख्य कार्यकलाप

(ङ) सम्पर्क ब्यौरे (फोन नम्बर, ई-मेल, फ़ैक्स नम्बर इत्यादि)

(च) (सांझेदारों/निदेशकों इत्यादि) तथा प्राधिकृत व्यक्ति इत्यादि के नाम, फोटो, सम्पर्क ब्यौरे तथा पता।

(v) उप विधियों, संगम ज्ञापन, संगम अनुच्छेद इत्यादि जैसी भी स्थिति हो, सहित (स्वामित्व, सोसाइटी, सांझेदारी, कम्पनी इत्यादि) के रूप में रजिस्ट्रेशन के ब्यौरे,

(vi) कारोबार के स्थान के पते सबूत की अधिप्रमाणित प्रति,

(vii) भू-सम्पदा एजेंट के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति

(viii) किसी अन्य राज्य या संघ क्षेत्र, यदि लागू है, में भू-सम्पदा एजेंट के रूप में रजिस्ट्रेशन की अधिप्रमाणित प्रति;

(ix) विनियमों द्वारा यथा विनिर्दिष्ट कोई अन्य सूचना;

2. [मैं/ हम] स्त्यनिष्ठा से प्रतिज्ञान तथा घोषणा करता हूँ/ करते हैं कि इसमें दिए गए ब्यौरे मेरे/ हमारी जानकारी तथा विश्वास के अनुसार सत्य तथा सही हैं तथा इसमें मेरे/हमारे द्वारा कोई भी महत्वपूर्ण बात छिपाई नहीं गई है।

दिनांक:

स्थान:

आपका शुभचिन्तक
आवेदक (आवेदकों) के हस्ताक्षर तथा मोहर

प्ररूप आर.ई.ए.-V

[देखिए नियम 11(4)]

भू-सम्पदा एजेंट के रजिस्ट्रेशन का नवीकरण

1. रजिस्ट्रेशन का यह नवीकरण अधिनियम की धारा 9 के अधीन निम्नलिखित को प्रदान किया गया है:-

(व्यक्तिगत के मामलों में) [श्री/ श्रीमति] _____ सुपुत्र) [श्री/ श्रीमति]
 _____ तहसील _____ जिला _____ राज्य _____.

या

[फर्म/ सोसाईटी/ कम्पनी/ सक्षम प्राधिकारी इत्यादि के मामलों में] _____ [फर्म/
 सोसाईटी/ कम्पनी/ सक्षम प्राधिकारी इत्यादि] _____ का अपने [अपने कारोबार का रजिस्टर्ड
 कार्यालय/ मुख्य स्थान] _____ में है।

_____ के रजिस्ट्रेशन प्रमाण पत्र संख्या _____ की निरन्तरता में।

2. रजिस्ट्रेशन का यह नवीकरण निम्नलिखित शर्तों के अधीन प्रदान किया जाता है, अर्थात् :-

- (i) भू-सम्पदा एजेंट प्रोत्साहन द्वारा बेचे जा रहे किसी भू-सम्पदा परियोजना या उसने भाग में किसी प्लॉट, प्लैट या भवन के विक्रय या क्रय को सूकर नहीं बनाएगा जो अपेक्षित है किन्तु प्राधिकरण से रजिस्टर्ड नहीं है।
- (ii) भू-सम्पदा एजेंट नियम 12 में तथा उपबन्धित ऐसी लेखा पुस्तक, रिकार्ड तथा दस्तावेजों को बनाए रखेगा तथा सुरक्षित रखेगा;
- (iii) भू-सम्पदा एजेंट धारा 10 के खण्ड (ग) में यथा विनिर्दिष्ट किसी अनुचित व्यापार व्यवसाय में स्वयं को शामिल नहीं करेगा।
- (iv) भू-सम्पदा एजेंट सभी सूचना तथा दस्तावेजों के स्वामित्व को सूकर बनाएगा जिसके लिए आंबटितों किसी प्लॉट, प्लैट या भवन, जैसी भी स्थिति हो, की बुकिंग के समय पर के लिए हकदार है।
- (v) भू-सम्पदा एजेंट किसी प्लॉट, प्लैट या भवन, जैसी भी स्थिति हो की बुकिंग तथा बिक्री के समय पर अपने सम्बन्धित अधिकारों का प्रयोग करने के लिए तथा अपनी सम्बन्धित बाध्यताओं को पूरा करने के लिए आंबटितों तथा प्रोत्साहक को समर्थ बनाने के लिए सहायता मुहैया कराएगा।
- (vi) भू-सम्पदा एजेंट अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के उपबन्धों का पालन करेगा।
- (vii) भू-सम्पदा एजेंट उसको यथा लागू तत्समय किसी अन्य विधि के उपबन्धों का उल्लंघन नहीं करेगा।
- (viii) भू-सम्पदा एजेंट विनियमों द्वारा प्राधिकरण द्वारा यथा विनिर्दिष्ट ऐसे अन्य कार्यों का निर्वहन करेगा।

3. रजिस्ट्रेशन दिनांक _____ से प्रारम्भ तथा दिनांक _____ को समाप्त पांच वर्ष की अवधि के लिए वैध है जब तक इसे अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के उपबन्धों के अनुसार प्राधिकरण द्वारा नवीकृत नहीं किया गया है।

4. यदि उपरोक्त वर्णित शर्तें भू-सम्पदा एजेंट द्वारा पूरी नहीं की जाती तो प्राधिकरण अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के अनुसार दिए गए रजिस्ट्रेशन का प्रतिसंहरण करने सहित भू-सम्पदा एजेंट के विरुद्ध आवश्यक कार्रवाई कर सकता है।

दिनांक:

स्थान:

भू-सम्पदा प्राधिकरण के प्राधिकृत अधिकारी ने
 हस्ताक्षर तथा मोहर।

प्ररूप 'ए. ए. टी.'
[देखिए नियम 22(1)]
अपील प्राधिकरण को अपील

अपील अधिकरण कार्यालय के प्रयोग के लिए :

दायर करने की तिथि : _____

रजिस्टरी के फाईलिंग काउंटर पर प्राप्ति की तिथि/डाक द्वारा/ऑनलाईन फाईलिंग की प्राप्ति की तिथि:

अपील संख्या : _____

हस्ताक्षर : _____

रजिस्ट्रेशन : _____

भू-सम्पदा अपील अधिकरण में (स्थान का नाम)

अपीलार्थी (अपीलार्थियों) _____

तथा

प्रतिवादी (प्रतिवादियों) _____

के बीच

अपील के ब्यौरे :-

- (i) अपीलार्थी का नाम (नामों):
- (ii) अपीलार्थी के वर्तमान कार्यालय, निवास का पता:
- (iii) सभी नोटिसों की तामील के लिए पता:
- (iv) सम्पर्क ब्यौरे (फोन संख्या, ई-मेल, फैक्स संख्या इत्यादि):
2. प्रतिवादियों के ब्यौरे:-
 - (i) प्रतिवादी का नाम (नामों) :
 - (ii) प्रतिवादी का कार्यालय पता :
 - (iii) सभी नोटिसों की तामील का पता :
 - (iv) सम्पर्क ब्यौरे (फोन संख्या, ई-मेल, फैक्स संख्या इत्यादि)
3. अपील अधिकरण की अधिकारिता:
 अपीलार्थी घोषित करता है कि अपील की विषय-वस्तु अपील अधिकरण की अधिकारिता में आती है।
4. परिसीमा :
 अपीलार्थी घोषित करता है कि अपील धारा 44 की उपधारा (2) में विनिर्दिष्ट परिसीमा में है।
 या
 यदि अपील धारा 44 की उपधारा (2) में विनिर्दिष्ट परिसीमा अवधि की समाप्ति के बाद दायर की जाती है, तो विलम्ब के लिए कारण विनिर्दिष्ट करें _____
5. मामले के तथ्य:
 (धारा) (धाराओं) _____ या नियम (नियमों) _____ या विनियम (विनियमों) _____ के अधीन प्राधिकरण या न्याय निर्णय करने वाले अधिकारी, जैसी भी स्थिति हो, के पारित विशिष्ट आदेश के विरुद्ध अपील के तथ्यों तथा आधारों का संक्षिप्त विवरण)
6. मांगी गई राहत (राहतें) :
 उपरोक्त पैरा 5 में वर्णित तथ्यों के दृष्टिगत अपीलार्थी ने निम्नलिखित राहत (राहतों) के लिए प्रार्थना की है _____
 [राहत (राहतों) तथा निर्भर विधिक उपबन्धों, यदि कोई हो, के आधारों को स्पष्ट करते हुए मांगी गई राहत (राहतों) को नीचे विनिर्दिष्ट करें]
7. अन्तरिम आदेश, यदि उसके लिए प्रार्थना की गई है:
 अपील पर लम्बित अन्तिम निर्णय के लिए निम्नलिखित अन्तरिम आदेश जारी करने हेतु अपीलार्थी की मांग:
 [कारणों सहित उसके लिए प्रार्थना किए गए अन्तरिम आदेश का स्वरूप यहां दें]
8. किसी अन्य न्यायालय इत्यादि में मामला लम्बित न होने पर: अपीलार्थी आगे घोषणा करता है कि मामला जिसके बारे में यह अपील की गई है किसी विधि न्यायालय या किसी अन्य प्राधिकरण या किसी अन्य अधिकरण (अधिकरणों) के समक्ष लम्बित नहीं है।

9. नियम 22 के उपनियम (2) के निबन्धनों के अनुसार फीस के सम्बन्ध में डिमांड ड्राफ्ट/बैंकर चैक या ऑनलाईन भुगतान के ब्यौरे :
- राशि :
 - बैंक का नाम जिससे प्राप्त किया जाना है।
 - डिमांड ड्राफ्ट संख्या/बैंकर चैक/ऑनलाईन भुगतान से व्यवहार संख्या:
10. अनुलग्नकों की सूची :
- आदेश जिसके विरुद्ध अपील दायर की गई है, की साक्ष्यांकित मूल प्रति
 - अपीलार्थी द्वारा विश्वस्त तथा अपील में निर्दिष्ट दस्तावेजों की प्रतियां
 - दस्तावेजों की सूची
 - शिकायत के साथ जोड़े गए अन्य दस्तावेज

अपीलार्थ (अपीलार्थियों) के हस्ताक्षर

सत्यापन

मैं _____ (नाम बड़े अक्षरों में) [पुत्र/पुत्री] _____ अपीलार्थी इसके द्वारा सत्यापित करते हैं कि पैरा 1 से 10 की विषय-वस्तु मेरी निजी जानकारी तथा विश्वास के अनुसार सत्य है तथा कि मैंने कोई महत्वपूर्ण तथ्य (तथ्यों) को नहीं छिपाया है।

दिनांक :

स्थान :

अपीलार्थ (अपीलार्थियों) के हस्ताक्षर

हिदायतें :- (1) प्रत्येक अपील अंग्रेजी में दायर की जाएगी तथा यदि यह किसी अन्य भारतीय भाषा में है, तो इसके साथ अंग्रेजी में अनुवादित प्रति लगाई जाएगी तथा ऊपरी सिरे पर लगभग चार सैन्टीमीटर चौड़ाई तथा दाएं किनारे पर 2.5 सैन्टीमीटर सहित तथा बाएं किनारे पर 5 सैन्टीमीटर की चौड़ाई के आन्तरित हाशिये सहित मानक याचिका पेपर के एक तरफ पर डबल स्पेस में स्वच्छ रूप से तथा स्पष्ट रूप से टाईप कृत, अश्वमुद्रित या मुद्रित, विधिवत पृष्ठांकित, सूचीबद्ध तथा पेपर बुक आकार में इक्कठी सिलाई की हुई होगी।

(2) प्रत्येक अपील प्रतिवादी के पूरे पते वाले खाली फाईल आकार के लिफाफे के साथ प्रस्तुत की जाएगी तथा जहां प्रतिवादियों की संख्या एक से अधिक है, तो प्रत्येक प्रतिवादी के पूरे पते वाले अतिरिक्त खाली फाईल आकार के लिफाफों की पर्याप्त संख्या में अपील करने वाले पक्षकार द्वारा प्रस्तुत की जाएगी।

प्ररूप 'सी. आर. ए.'

[देखिए नियम 28(1)]

प्राधिकरण को शिकायत

विनियामक प्राधिकरण (प्राधिकरणों) के कार्यालय के प्रयोग के लिए :

दायर करने की तिथि _____

फाईलिंग काउंटर पर प्राप्ति/डाक द्वारा/ऑनलाईन फाईलिंग की प्राप्ति की तिथि: _____

शिकायत संख्या: _____

हस्ताक्षर: _____

रजिस्ट्रेशन: _____

विनियामक प्राधिकरण के कार्यालय में (स्थान का नाम)

शिकायतकर्ता (शिकायत कर्ताओं): _____

तथा

प्रतिवादी (प्रतिवादियों): _____

के बीच

1. दावे के ब्यौरे:-

- (i) शिकायतकर्ता (शिकायतकर्ताओं) के नाम (नामों):
- (ii) शिकायतकर्ता का वर्तमान कार्यालय/ निवास का पता:
- (iii) सभी नोटिसों की तामील के पते:
- (iv) सम्पर्क ब्यौरे (फोन संख्या, ई-मेल, फैक्स संख्या इत्यादि)

2. प्रतिवादियों के ब्यौरे :-

- (i) प्रतिवादी का नाम (नामों):
- (ii) प्रतिवादी का कार्यालय पता:
- (iii) सभी नोटिसों की तामील का पता:
- (iv) सम्पर्क ब्यौरे (फोन संख्या, ई-मेल, फैक्स संख्या इत्यादि):

3. प्राधिकरण को अधिकारिता :

शिकायतकर्ता घोषित करता है कि दावे की विषय-वस्तु प्राधिकरण की अधिकारिता में आती है।

4. मामले के तथ्य:

शिकायत के लिए तथ्यों तथा आधारों का संक्षिप्त विवरण दें।

5. मांगी गई राहत (राहतों) :

उपरोक्त पैरा 4 में वर्णित तथ्यों के दृष्टिगत शिकायतकर्ता ने निम्नलिखित राहत (राहतों) के लिए प्रार्थना की है।

[राहत (राहतों) तथा उस पर निर्भर विधिक उपबन्धों, यदि कोई हो, के आधारों को स्पष्ट करते हुए दावाकृत राहत (राहतों) के नीचे विनिर्दिष्ट करें]

6. अन्तरिम आदेश, यदि उसके लिए प्रार्थना की गई है: शिकायत पर लम्बित अन्तिम निर्णय के लिए, शिकायतकर्ता निम्नलिखित अन्तरिम आदेश जारी करने की मांग करता है।

[यहां कारणों सहित उसके लिए प्रार्थना किए गए अन्तरिम आदेश का स्वरूप दें]

7. शिकायत किसी अन्य न्यायालय आदि में लम्बित नहीं है: शिकायतकर्ता आगे घोषित करता है कि मामला जिसके बारे में शिकायत की गई है किसी विधि न्यायालय या किसी अन्य प्राधिकरण या किसी अन्य अधिकरण (अधिकरणों) के समक्ष लम्बित नहीं है:

8. नियम 27 के उपनियम (1) के निबन्धनों के अनुसार फीस के सम्बन्ध में डिमान्ड ड्राफ्ट/बैंकर चैक या ऑनलाईन भुगतान के ब्यौरे :-

- (i) राशि
- (ii) बैंक का नाम जिसमें प्राप्त किया जाना है।
- (iii) डिमान्ड ड्राफ्ट संख्या/बैंकर चैक/ऑनलाईन भुगतान से व्यवहार संख्या।

9. अनुलग्नकों की सूची :

- (i) शिकायतकर्ता द्वारा विश्वस्त दस्तावेजों तथा शिकायत में निर्दिष्ट दस्तावेजों की प्रतियां।
- (ii) दस्तावेजों की सूची।
- (iii) शिकायत के साथ लगाए गए अन्य दस्तावेज

शिकायतकर्ता (शिकायतकर्ताओं) के हस्ताक्षर

सत्यापन

मैं _____ (बड़े अक्षरों में पूरा नाम) [पुत्र/पुत्री] _____ शिकायतकर्ता इसके द्वारा सत्यापित करता हूँ कि पैरा 1 से 9 की विषय-वस्तु मेरी निजी जानकारी तथा विश्वास के अनुसार सत्य है तथा मैंने किसी महत्वपूर्ण तथ्य (तथ्यों) को नहीं छिपाया है।

दिनांक :

स्थान :

शिकायतकर्ता (शिकायतकर्ताओं) के हस्ताक्षर

हिदायतें : (1) प्रत्येक शिकायत अंग्रेजी में दायर की जाएगी तथा यदि यह किसी अन्य भारतीय भाषा में है, तो इसके साथ अंग्रेजी में अनुवादित प्रति लगाई जाएगी तथा ऊपरी सिरे पर लगभग चार सैन्टीमीटर चौड़ाई तथा दाएं किनारे पर 2.5 सैन्टीमीटर सहित तथा बाएं किनारे पर 5 सैन्टीमीटर की चौड़ाई के आन्तरित हाशिये सहित मानक याचिका पेपर के एक तरफ पर डबल स्पेस में स्वच्छ रूप से तथा स्पष्ट रूप से टाईप कृत, अश्वमुद्रित या मुद्रित, विधिवत पृष्ठांकित, सूचीबद्ध तथा पेपर बुक आकार में इक्कठी सिलाई की हुई होगी।

(2) प्रत्येक शिकायत प्रतिवादी के पूरे पते वाले खाली फाईल आकार के लिफाफे के साथ प्रस्तुत की जाएगी तथा जहां प्रतिवादियों की संख्या एक से अधिक है, तो प्रत्येक प्रतिवादी के पूरे पते वाले अतिरिक्त खाली फाईल आकार के लिफाफे की पर्याप्त संख्या में अपील करने वाले पक्षकार द्वारा प्रस्तुत की जाएगी।

प्ररूप 'सी. ए. ओ.'

(देखिए नियम 29(1))

न्याय निर्णय करने वाले अधिकारी का शिकायत धारा 71 के साथ पठित धारा 31 के अधीन
ब्याज तथा मुआवजों के लिए दावा

न्याय निर्णय करने वाले अधिकारी के प्रयोग के लिए :

दायर करने की तिथि: _____

फाईलिंग कारुंटर पर प्राप्ति/डाक द्वारा/ ऑनलाईन फाईलिंग की प्राप्ति की तिथि: _____

शिकायत संख्या: _____

हस्ताक्षर: _____

रजिस्ट्रेशन : _____

न्याय निर्णय करने वाले अधिकारी के कार्यालय में (स्थान का नाम)

शिकायतकर्ता (शिकायत कर्ताओं): _____

तथा

प्रतिवादी (प्रतिवादियों): _____

के बीच

1. दावे के ब्योरे:-

- (i) शिकायतकर्ता (शिकायतकर्ताओं) के नाम (नामों):
- (ii) शिकायतकर्ता का वर्तमान कार्यालय/ निवास का पता:
- (iii) सभी नोटिसों की तामील के पते:
- (iv) सम्पर्क ब्योरे (फोन संख्या, ई-मेल, फैक्स संख्या इत्यादि)
- (v) प्लैट, प्लॉट या भवन, जैसे भी स्थिति हो के आबंटितियों के विवरण ।

2. प्रतिवादियों के ब्योरे :-

- (i) प्रतिवादी का नाम (नामों):
- (ii) प्रतिवादी का कार्यालय पता:
- (iii) सभी नोटिसों की तामील का पता:
- (iv) सम्पर्क ब्योरे (फोन संख्या, ई-मेल, फैक्स संख्या इत्यादि):
- (v) परियोजना की रजिस्ट्रेशन संख्या तथा पता ।

3. शिकायतकर्ता घोषित करता है कि दावे की विषय-वस्तु न्याय निर्णय करने वाले अधिकारी की अधिकारिता में आती है ।

4. मामले के तथ्य:

[प्रोत्साहक के विरुद्ध दावे के तथ्यों तथा आधारों के संक्षिप्त विवरण दें ।]

5. मांगी गई राहत (राहतों):

उपरोक्त पैरा 4 में वर्णित तथ्यों के दृष्टिगत शिकायतकर्ता ने निम्नलिखित मुआवजे (मुआवजों) के लिए प्रार्थना की है ।

[दावा (दावों) तथा उस पर निर्भर विधिक उपबन्धों, यदि कोई हो, के आधारों को स्पष्ट करते हुए दावाकृत मुआवजे (मुआवजों) को नीचे विनिर्दिष्ट करें]

6. दावा किसी अन्य न्यायालय इत्यादि में लम्बित नहीं है:-

शिकायतकर्ता आगे घोषित करता है कि मामला जिसके बारे में शिकायत की गई है किसी विधि न्यायालय या किसी अन्य प्राधिकरण या किसी अन्य अधिकरण (अधिकरणों) के समक्ष लम्बित नहीं है:

7. नियम 28 के उपनियम (1) के निबन्धनों के अनुसार फीस के सम्बन्ध में डिमाण्ड ड्राफ्ट/बैंक चैक या आनलाईन भुगतान के ब्योरे:-

- (i) राशि
- (ii) बैंक का नाम जिससे प्राप्त किया जाना है
- (iii) डिमाण्ड ड्राफ्ट संख्या/बैंकर चैक/ऑनलाईन भुगतान से व्यवहार संख्या

8. अनुलग्नकों की सूची:-

- (i) शिकायतकर्ता द्वारा विश्वस्त दस्तावेजों तथा शिकायत में निर्दिष्ट दस्तावेजों की प्रतियां
- (ii) दस्तावेजों की सूची
- (iii) शिकायत के साथ लगाए गए अन्य दस्तावेज

शिकायतकर्ता (शिकायतकर्ताओं) के हस्ताक्षर

सत्यापन

मैं _____ (बड़े अक्षरों में पूरा नाम) [पुत्र/पुत्री] _____ शिकायतकर्ता इसके द्वारा सत्यापित करता हूँ कि पैरा 1 से 8 की विषयवस्तु मेरी निजी जानकारी तथा विश्वास के अनुसार सत्य हैं तथा कि मैंने कोई महत्वपूर्ण तथ्य (तथ्यों) को नहीं छिपाया है।

स्थान:

शिकायतकर्ता (शिकायतकर्ताओं) के हस्ताक्षर

दिनांक:

हिदायतें : (1) प्रत्येक शिकायत अंग्रेजी में दायर की जाएगी तथा यदि यह किसी अन्य भारतीय भाषा में है, तो इसके साथ अंग्रेजी में अनुवादित प्रति लगाई जाएगी तथा ऊपरी सिरे पर लगभग चार सैन्टीमीटर चौड़ाई तथा दाएं किनारे पर 2.5 सैन्टीमीटर सहित तथा बाएं किनारे पर 5 सैन्टीमीटर की चौड़ाई के आन्तरित हाशिये सहित मानक याचिका पेपर के एक तरफ पर डबल स्पेस में स्वच्छ रूप से तथा स्पष्ट रूप से टाईप कृत, अश्वमुद्रित या मुद्रित, विधिवत पृष्ठांकित, सूचीबद्ध तथा पेपर बुक आकार में इक्कड़ी सिलाई की हुई होगी।

(2) प्रत्येक शिकायत प्रतिवादी के पूरे पते वाले खाली फाईल आकार के लिफाफे के साथ प्रस्तुत की जाएगी तथा जहां प्रतिवादियों की संख्या एक से अधिक है, तो प्रत्येक प्रतिवादी के पूरे पते वाले अतिरिक्त खाली फाईल आकार के लिफाफों की पर्याप्त संख्या में अपील करने वाले पक्षकार द्वारा प्रस्तुत की जाएगी।

प्ररूप ए.एस.ए.
[देखिए नियम 30(1)]
लेखों की वार्षिक विवरणी
 प्राप्ति तथा भुगतान लेखा

_____ को समाप्त वर्ष के लिए

(रूपये में)

लेखा संहिता	प्राप्तियां	चालू वर्ष का	पूर्व वर्ष का	लेखा संहिता	भुगतान	चालू वर्ष का	पूर्व वर्ष का
1	घटाए गए बकाया के लिए			13	अध्यक्ष तथा सदस्यों से		
1.1	बैंक में			13.1	वेतन तथा भत्तों से		
1.2	हाथ में नकदी से			13.2	अन्य लाभों से		
2	फीस प्रभार तथा जुर्माने से			13.3	यात्रा खर्चों से		
2.1	फीसों से			13.3.1	विदेश से		
2.2	प्रभारों से			13.3.2	घरेलू से		
2.3	जुर्माने से			14	अधिकारियों से		
2.4	अन्यों से (विनिर्दिष्ट करें)			14.1	वेतन तथा भत्तों से		
3	अनुदानों से			14.2	सेवानिवृत्त लाभों से		
3.1	सरकार के लेखों से			14.3	अन्य लाभों से		
3.2	अन्यों से (विनिर्दिष्ट करें)			14.4	यात्रा खर्चों से		
4	उपहारों से			14.4.1	विदेश से		
5	सेमिनारों तथा सम्मेलनों से			14.4.2	घरेलू से		
6	प्रकाशनों के विक्रय से			15	अमले से		
7	निवेश तथा जमा की आमदनी से			15.1	वेतन तथा भत्तों से		
7.1	निवेशों की आय से			15.2	सेवानिवृत्त लाभों से		
7.2	जमा की आमदनी से			15.3	अन्य लाभों से		
8	कर्जों से			15.4	यात्रा खर्चों से		
8.1	सरकार से			15.4.1	विदेश से		
8.2	अन्यों से (विनिर्दिष्ट करें)			15.4.2	घरेलू से		
9	परिसम्पत्ति के विक्रय से			16	वाहनों के किराए से		
10	निवेशों के विक्रय से			17	मजदूरी से		
11	वेतन बिलों से वसूलियों से			18	ओवर टाइम से		
11.1	कर्ज तथा अग्रिम मूल राशि से			19	मानदेय से		
11.2	कर्जों तथा अग्रिमों पर ब्याज से			20	अन्य कार्यालय खर्चों से		
11.3	बिविध से			21	अनुसन्धान पर खर्च से		
51	अन्य से (विनिर्दिष्ट करें)			22	परामर्श खर्चों से		

				23	सेमिनारों तथा सम्मेलनों से		
				24	प्राधिकरण के प्रकाशनों से		
				25	किराया तथा करों से		
				26	कर्जों पर ब्याज से		
				27	पदोन्नति खर्चों से		
				28	सदस्यता फीस से		
				29	अंशदान से		
				30	स्थिर परिसम्पत्ति की खरीद से (विनिर्दिष्ट करें)		
				31	निवेश तथा जमाओं से		
				31.1	निवेश से		
				31.2	जमाओं से		
				32	प्रतिभूति निक्षेप से		
				33	निम्नलिखित को कर्जों तथा अग्रिमों से:		
				33.1	कर्मचारियों से		
				33.1.1	ब्याज वहन से		
				33.1.2	ब्याज अवहन से		
				33.2	प्रदायकों/ठेकेदारों से		
				33.3	अन्य से (विनिर्दिष्ट करें)		
				34	कर्ज का पुनः भुगतान से चुकोती से		
				35	अन्यों से		
				35.1	अवकाश वेतन तथा पेंशन से		
				35.2	अंशदान		
				35.3	लेखा-परीक्षा फीस से		
				35.4	विविध से		
				36	नीचे लाए गए बकाया से		
				36.1	बैंक से		
				36.2	हाथ में नकदी से		
	कुल				कुल		

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

सदस्य (सदस्यों) (हस्ताक्षर)

सचिव (हस्ताक्षर)

कार्यालय प्रभारी (वित्त तथा लेखा)

आमदनी तथा खर्च लेखा

प्रथम _____ से 31 _____ की अवधि के लिए

(रूपये में)

लेखा संहिता	खर्च	चालू वर्ष की अनुसूची	पूर्व वर्ष का	लेखा संहिता	आमदनी	चालू वर्ष की अनुसूची	पूर्व वर्ष का
13	अध्यक्ष तथा सदस्यों से			2	फीस प्रभार तथा जुमाने से	क	
13.1	वेतन तथा भत्तों से			2.1	फीस से		
13.2	अन्य लाभों से	ग		2.2	प्रभारों से		
13.3	यात्रा खर्चों से			2.3	जुमानों से		
13.3.1	विदेश से			2.4	अन्यों से (विनिर्दिष्ट करें)		
13.3.2	घरेलू से			3	अनुदानों से	ख	
14	अधिकारियों से			3.1	सरकार के लेखों से		
14.1	वेतन तथा भत्तों से			3.2	अन्यों से (विनिर्दिष्ट करें)		
14.2	सेवानिवृत्त लाभों से	घ		4	उपहारों से		
14.3	अन्य लाभों से	ग		5	सेमिनारों तथा सम्मेलनों से		
14.4	यात्रा खर्चों से			6	प्रकाशनों के विक्रय से		
14.4.1	विदेश से			7	निवेश तथा निक्षेपों की आमदनी से		
14.4.2	घरेलू से			7.1	निवेशों तथा निक्षेपों की आमदनी से		
15	अमले से			7.2	निक्षेपों की आमदनी से		
15.1	वेतन तथा भत्तों से			11.2	कर्जों तथा अग्रिमों पर ब्याज से		
15.2	सेवानिवृत्त लाभों से	घ		12	विविध आमदनी से		
15.3	अन्य लाभों से	ग		12.1	परिसम्पत्तियों के बिक्री के लाभ से		
15.4	यात्रा खर्चों से				आमदनी से अधिक खर्च की अधिकता से		
15.4.1	विदेश से				पूजीगत निधि लेखे में अन्तर्गत		
15.4.2	घरेलू से						
16	वाहनों के किराए से						
17	मजदूरी से						
18	अधिसमय से (ओवर टाइम)						
19	मानदेय से						
20	अन्य कार्यालय खर्चों से						
21	अनुसन्धान पर खर्च से						
22	परामर्श खर्चों से						
23	सेमिनारों तथा सम्मेलनों से						

24	प्राधिकरण के प्रकाशनों से						
25	किराया तथा करों से						
26	कर्जों पर ब्याज से						
27	पदोन्नति खर्चों से						
28	सदस्यता फीस से						
29	अंशदान से						
35	अन्यों से						
35.1	अवकाश वेतन तथा पेंशन से						
35.2	अंशदान						
35.3	लेखा—परीक्षा फीस से						
35.4	विविध से						
37	अवमूल्यन से						
48	परिसम्पत्ति की बिक्री की हानि से						
49	अप्राप्य को बढ़ावा देने से						
50	अप्राप्य तथा सन्देशास्पद कर्ज के प्रावधान से						
	व्यय से अधिक आय की अधिकता						
	(पूँजीगत निधि लेखों में अन्तर्गत)						
	कुल				कुल		

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

सदस्य (सदस्यों)(हस्ताक्षर)

सचिव (हस्ताक्षर)

कार्यालय प्रभारी (वित्त तथा लेखा)

31 मार्चका तुलन पत्र

लेखा संहिता	दायित्व	अनुसूची	चालू वर्ष की	पूर्व वर्ष की	लेखा संहिता	परिसम्पत्ति	अनुसूची चालू वर्ष की	पूर्व वर्ष की
40	निधि	1			43	स्थिर परिसम्पत्ति	ज	
40.1	पूँजीगत निधि				43.1	लागत पर कुल ब्लॉक		
	खर्च से अधिक आय की अधिकता जोड़कर/आय से अधिक खर्च की अधिकता कम करके					संचयी अवमूल्यन कम करके		
40.2	अन्य निधियों (विनिर्दिष्ट करें)				42.2	कुल ब्लॉक		
41	आरक्षित	ज			44	पूँजी कार्य प्रगति में	ड	
8	कर्ज	ट			31	निवेश तथा निक्षेप	ढ	
8.1	सरकार				31.1	निवेश		
8.2	अन्य				31.2	निक्षेप		
42	चालू दायित्व तथा प्रावधान	ठ			33	कर्ज तथा अग्रिम	ण	
					33.1	सरकारी लेखे	ध	
					45	सन्डरी कर्जदार	त	
					36	नकद तथा बैंक बकाया	थ	
					46	अन्य वर्तमान परिसम्पत्तियां	द	
	कुल					कुल		
	लेखा पालिसियां तथा टिप्पणी		न					

हिदायतें: (1) उपरोक्त निर्दिष्ट/सन्दर्भित अनुसूची उपयुक्त सरकार द्वारा या किसी अन्य विनियामक प्राधिकरणों द्वारा अपनाई गई लेखा सिद्धान्तों के आधार पर या भारत के महालेखा परीक्षक द्वारा समय-समय पर सुझाए गए अनुसार प्राधिकरण द्वारा तैयार किए जाएंगे।

(2) उपरोक्त निर्दिष्ट अनुसूची आय तथा व्यय लेखा या तुलन पत्र, जैसी भी स्थिति हो।

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

सदस्य (सदस्यों) (हस्ताक्षर)

सचिव (हस्ताक्षर)

कार्यालय प्रभारी (वित्त तथा लेखा)

प्ररूप 'ए.आर.ए.'
[देखिए नियम 31(1)]
प्राधिकरण द्वारा तैयार की जाने वाली वार्षिक रिपोर्ट

अ. प्रस्तावना

- (i) अध्यक्ष का कथन:
- (ii) उद्देश्य:
- (iii) महत्वपूर्ण उपलब्धियां
- (iv) पुनरीक्षण का वर्ष:
 - क. ऐतिहासिक निर्णय:
 - ख. विधायी कार्य:
 - ग. आउटरीच कार्यक्रम:
- (v) क्षमता निर्माण:
- (vi) अन्तर्राष्ट्रीय वाग्दान:
- (vii) निम्नलिखित का संघटन:
 - क. आबंटिती:
 - ख. प्रोत्साहक:
 - ग. भू-सम्पदा एजेंट:
 - घ. अर्थव्यवस्था:

आ. अधिनियम के अधीन प्रोत्साहकों तथा भू-सम्पदा एजेंटों का रजिस्ट्ररीकरण

I. प्रोत्साहकों के सम्बन्ध में:

क्रम संख्या	प्रोत्साहन का नाम	प्रोत्साहक का पता	परियोजना का वर्णन जिसके लिए रजिस्ट्रेशन जारी किया गया है	भुगतान की गई फीस	रजिस्ट्रेशन संख्या
1	2	3	4	5	6

रजिस्ट्रेशन जारी करने की तिथि	तिथि जिसको रजिस्ट्रेशन समाप्त हो रहा है	विस्तार की अवधि सहित रजिस्ट्रेशन के विस्तार की तिथि	टिप्पणी
1	2	3	4

II. भू-सम्पदा एजेंटों के सम्बन्ध में:

क्रम संख्या	भू-सम्पदा एजेंट का नाम	भू-सम्पदा एजेंट का पता	भुगतान की गई रजिस्ट्रेशन फीस	रजिस्ट्रेशन संख्या	रजिस्ट्रेशन प्रमाणपत्र जारी करने की तिथि	तिथि जिसको रजिस्ट्रेशन प्रमाणपत्र समाप्त होना है	रजिस्ट्रेशन प्रमाणपत्र के नवीकरण की तिथि तथा अवधि	टिप्पणी
1	2	3	4	5	6	7	8	9

इ. विवादों के निपटान के लिए प्राधिकरण तथा न्याय निर्णय करने वाले अधिकारी के समक्ष दायर मामलों की संख्या तथा निपटाए गए मामलों की संख्या:-

क्रम संख्या	प्राधिकारी के पास अंतिम तिमाही में लम्बित मामलों की संख्या	प्राधिकारी द्वारा तिमाही के दौरान प्राप्त किए गए मामलों की संख्या	प्राधिकारी द्वारा निपटाए गए मामलों की संख्या

क्रम संख्या	न्याय निर्णय प्राधिकारी के पास पिछली तिमाही में लम्बित मामलों की संख्या	न्याय निर्णय करने वाले अधिकारी द्वारा तिमाही के दौरान प्राप्त मामलों की संख्या	न्याय निर्णय करने वाले अधिकारी द्वारा निपटान किए गए मामलों की संख्या

घ. प्रोत्साहको, आबंटितियों तथा भू-सम्पदा एजेंटों द्वारा अधिनियम के उपबन्धों की अनुपालना को मानीटर करने के लिए प्राधिकरण द्वारा किए गए नियतकालिक सर्वेक्षण की विवरणी:-

क्रम संख्या	विवरण सहित तिमाही के दौरान किए गए सर्वेक्षण	प्राधिकरण का अवलोकन	उठाए गए उपचारी कदम

ड प्रोत्साहकों, आबंटितियों तथा भू-सम्पदा एजेंटों द्वारा अधिनियम तथा उसके अधीन बनाए नियमों तथा विनियमों के उपबन्धों की किसी अन-अनुपालना को कम करने के लिए उठाए गए कदमों का विवरण:-

क्रम संख्या	विषय	उठाए गए कदम	प्राप्त किए गए परिणाम

च प्राधिकरण के निदेशों तथा अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के उल्लंघन के लिए अधिरोपित शास्ति तथा न्यायनिर्णय करने वाले अधिकारी द्वारा आदेशित ब्याज तथा मुआवजे की विवरणी:-

क्रम संख्या	प्रोत्साहक का नाम	प्राधिकरण/न्याय निर्णय करने वाले अधिकारी द्वारा जारी किए गए निदेशों के ब्यौरे	अधिरोपित शास्ति/ब्याज/मुआवजा	क्या भुगतान किए गए है

क्रम संख्या	आबंटिती का नाम	प्राधिकरण/न्याय निर्णय करने वाले अधिकारी द्वारा जारी किए गए निदेशों के ब्यौरे	अधिरोपित शास्ति/ब्याज/मुआवजा	क्या भुगतान किए गए है

क्रम संख्या	भू-सम्पदा एजेंट का नाम	प्राधिकरण/न्याय निर्णय करने वाले अधिकारी द्वारा जारी किए गए निदेशों के ब्यौरे	अधिरोपित शास्ति/ब्याज/मुआवजा	क्या भुगतान किए गए है

छ. प्राधिकरण या न्यायनिर्णय करने वाले अधिकारी द्वारा आपेक्षित अन्वेषण तथा जांच-पड़ताल:- प्राधिकरण या न्यायनिर्णय करने वाले अधिकारी द्वारा किए गए अन्वेषणों तथा जांच-पड़तालों तथा सक्षम प्राधिकारी या उपयुक्त सरकार से प्राप्त संदर्भों का संक्षिप्त वर्णन।

ज. प्राधिकरण तथा न्यायनिर्णय द्वारा पारित आदेश:- जहां अपराध नहीं किया गया है उसके लिए प्राधिकरण या न्याय निर्णय करने वाले अधिकारी द्वारा पारित आदेशों का तथा यदि अपराध सिद्ध नहीं होता है, तो धारा जिसके अधीन आदेशों पारित किया गया था तथा आदेशों के संक्षिप्त ब्यौरे सूचित करते हुए तालिकाबद्ध विवरणी सहित पारित आदेशों के प्रत्येक प्रवर्ग के लिए प्रवर्ग-वार अलग से संक्षिप्त वर्णन।

झ. प्राधिकरण के आदेशों का निष्पादन तथा शास्तियों का अधिरोपण:-

(i) आर्थिक शास्तियां:- अधिरोपित शास्ति की वसूली के ब्यौरे, अधिरोपित शास्ति के ब्यौरे किन्तु जो प्राप्त नहीं हुई है, मामलों को कुल संख्या तथा उद्गृहीत आर्थिक शास्ति की कुल राशि, नियम 23 के सहारे से वसूल कुल राशि;

(ii) धारा 59 के अधीन न्यायालय को निर्दिष्ट मामले:- वर्ष के दौरान न्यायालय को निर्दिष्ट मामलों की कुल संख्या, वर्ष के दौरान न्यायालय द्वारा निपटाए गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष को समाप्ति पर न्यायालय में लम्बित मामलों की कुल संख्या;

(iii) धारा 40 के अधीन मामले:— आदेशों के निष्पादन के लिए न्यायालय को निर्दिष्ट मामले, वर्ष के दौरान न्यायालय को निर्दिष्ट मामलों की कुल संख्या, वर्ष के दौरान न्यायालय द्वारा निपटाए गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष की समाप्ति पर न्यायालय में लम्बित मामलों की कुल संख्या।

ज. न्याय निर्णय करने वाले अधिकारी के आदेशों का निष्पादन तथा ब्याज तथा मुआवज़े का अधिरोपण:—

(i) ब्याज तथा मुआवज़ा:— अधिरोपित ब्याज तथा मुआवज़े के ब्यौरे, अधिरोपित ब्याज तथा मुआवज़े के ब्यौरे किन्तु जो भुगतान नहीं किया गया है, मामलों की कुल संख्या तथा अधिरोपित ब्याज तथा मुआवज़े की कुल राशि, नियम 23 के सहारे से प्राप्त कुल राशि; तथा (ii) धारा 40 के अधीन आदेशों के निष्पादन के लिए न्यायालय को निर्दिष्ट मामले, वर्ष के दौरान न्यायालय को निर्दिष्ट मामलों की कुल संख्या, वर्ष के दौरान न्यायालय द्वारा निपटाए गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष की समाप्ति पर न्यायालय में लम्बित मामलों की कुल संख्या।

ट. अपील:

(i) वर्ष में प्राधिकारी या न्याय निर्णय अधिकारी के आदेशों विरुद्ध दायर की गई अपीलों की संख्या;

(ii) वर्ष के शुरू में लम्बित अपीलों की संख्या;

(iii) वर्ष के दौरान दायर की गई अपीलें;

(iv) वर्ष के दौरान अपीलीय अधिकरण द्वारा अनुज्ञात अपीलों की संख्या;

(v) वर्ष के दौरान अपीलीय अधिकरण द्वारा अन-अनुज्ञात अपीलों की संख्या;

(vi) अपीलीय अधिकरण द्वारा अनुज्ञात अपीलों का संक्षिप्त विवरण;

ठ. धारा 33 के अधीन उपयुक्त सरकार से प्राप्त संदर्भ:— धारा 33 के अधीन निम्नलिखित के लिए मुहैया उपयुक्त सरकार से प्राप्त संदर्भों का संक्षिप्त वर्णन— वर्ष के दौरान प्राप्त संदर्भों की संख्या, वर्ष के दौरान निपटाए गए संदर्भों की संख्या, वर्ष की समाप्ति पर लम्बित संदर्भों की संख्या।

ड. धारा 33 की उपधारा (3) के अधीन समर्थन उपाय:— धारा 33 की उपधारा (3) के अधीन किए गए कार्यकलापों का संक्षिप्त वर्णन—(i) भू-सम्पदा क्षेत्र से सम्बन्धित विधियों तथा पॉलिसियों पर जनता/ विशेषज्ञों/ पॉलिसी बनाने वालों/ विनियमक निकायों सहित तथा उन पर जागरूकता सृजित करने के लिए कार्यशालाएँ, सेमिनार तथा अन्य पारस्परिक क्रिया; (ii) भू-सम्पदा क्षेत्र से सम्बन्धित तथा उन पर जागरूकता सृजित करने के लिए विधियों तथा पॉलिसियों के समर्थन के लिए प्रकाशित कागज़ तथा अध्ययन; (iii) प्राधिकरण की वेबसाइट पर प्रकाशित/ रखे गए विश्लेषणात्मक कागज़; (v) अन्य।

ढ. प्रशासन तथा स्थापना मामले:— (i) सचिव की रिपोर्ट; (ii) प्राधिकरण की रचना; (iii) वर्ष में नियुक्त अध्यक्ष तथा सदस्यों तथा उनके ब्यौरे जिन्होंने पदत्याग किया है; (iv) वर्ष में नियुक्त न्याय निर्णय करने वाले अधिकारियों तथा उनके ब्यौरे जिन्होंने पदत्याग किया है; (v) संगठनात्मक ढांचा; (vi) प्राधिकरण के कार्मिकों की प्रवर्गवार; स्वीकृत-पद, भरे हुए पदों, रिक्तियों, वर्ष इत्यादि में की गई नियुक्तियों सूचना दर्शाने वाली तालिकाबद्ध विवरणी;

ण. निम्नलिखित विशेषज्ञ तथा परामर्शदाताओं:— वर्ष में नियुक्त विशेषज्ञ तथा परामर्शदाताओं की संख्या तथा जो पद त्याग गए हैं के ब्यौरे;

त. कर्मचारी कल्याण उपाय यदि कोई हो प्राधिकारी द्वारा नियोजन के नियमित निबन्धन तथा शर्तों से करें;

थ. बजट तथा लेखा:— (i) विस्तृत प्रवर्गों के अधीन बजट अनुमान तथा संशोधित अनुमान; (ii) धारा 75 की उपधारा (1) के अधीन स्थापित भू-सम्पदा विनियामक निधि के व्यापक प्रवर्गों के अधीन प्राप्ति; (iii) विस्तृत प्रवर्गों के अधीन वास्तविक खर्च; (iv) धारा 75 की उपधारा (1) के अधीन भू-सम्पदा विनियामक निधि में उपलब्ध बकाया; (v) कोई अन्य सूचना।

द. अन्तर्राष्ट्रीय सहयोग:— प्राधिकरण द्वारा किए गए अन्तर्राष्ट्रीय सहयोग, यदि कोई हो, का संक्षिप्त वर्णन।

ध. क्षमता निर्माण:— किए गए क्षमता निर्माण अभिक्रम का संक्षिप्त वर्णन जिसमें ऐसे कार्यक्रमों जैसे कि विषय-वस्तु, अवधि तथा संकाय के व्यौरों सहित सदन में प्रशिक्षित कर्मचारियों (प्रवर्ग वार तथा ग्रेड वार) की संख्या; (ii) संस्थाओं के नामों के व्यौरों सहित बाहरी संस्थाओं (भारत में या भारत के बाहर अलग से) द्वारा प्रशिक्षित कर्मचारियों (प्रवर्गवार तथा ग्रेड वार) की संख्या तथा अवधि जिसमें यह भी विनिर्दिष्ट किया जाए कि क्या प्रशिक्षण स्थानबद्धता (इन्टरनशिप), कार्यक्रम विनिमय, साहचर्य, अध्ययन अवकाश, विदेशी विश्वविद्यालयों/संस्थाओं के विशेष प्रबन्धन भी शामिल है। (iii) निर्माण अभिक्रम क्षमता के खर्च।

न. चालू कार्यक्रम:— चालू कार्यक्रमों का संक्षिप्त वर्णन।

प. सूचना का अधिकार:— (i) आर.टी.आई अधिनियम के अधीन सूचना मांगने वाले सी.पी.आई.ओ./ए.सी.पी.आई.ओ द्वारा प्राप्त आवेदनों की संख्या; (ii) आवेदन जिसकी सी.पी.आई.ओ द्वारा सूचना मुहैया कराई गई है, की संख्या; (iii) सी.पी.आई.ओ में लम्बित आवेदनों की संख्या; (iv) सी.पी.आई.ओ के आदेशों के विरुद्ध प्रथम अपील प्राधिकारी के समक्ष दायर अपीलों की संख्या; (v) प्रथम अपील प्राधिकारी द्वारा निपटाए गए अपीलों की संख्या; (vi) प्रथम अपील प्राधिकारी के पास लम्बित अपीलों की संख्या; (vii) अनुबन्ध समय सीमा में निपटाए नहीं गए आवेदनों/अपीलों की संख्या का संक्षिप्त वर्णन।

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

सदस्य (सदस्यों)(हस्ताक्षर)

अनुसूची- I
[देखिए नियम 3(2)]
प्रोत्साहक के लिए रजिस्ट्रेशन फीस की दरें
(रुपये प्रति वर्ग मीटर)

ज़ोन

क्रम संख्या	उपयोग के प्रवर्ग	अति उच्च	उच्च सम्भाव्य-I	उच्च सम्भाव्य-II	मध्यम सम्भाव्य	निम्न सम्भाव्य
1.	आवासीय (क) प्लॉटिड (ख) ग्रुप आवास	20-00 30-00	15-00 25-00	10-00 20-00	7.50 15-00	5-00 10-00
2.	वाणिज्यिक	40-00	35-00	30-00	25-00	20-00
3.	औद्योगिक (क) प्लॉटिड (ख) साईबर सिटी/पार्क	20-00 30-00	15-00 25-00	10-00 20-00	7-50 15-00	5-00 10-00
4.	मिश्रित भूमि उपयोग	30-00	25-00	20-00	15-00	10-00

टिप्पण:-

1. हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975 के नियम 1976 में लाईसेंस फीस की दर वर्णित करने वाली अनुसूची में यथा परिभाषित जोनों के प्रवर्ग;
2. आवासीय/औद्योगिक प्लॉटिड कालोनी के मामले में, दर कालोनी के सकल क्षेत्र के लिए लागू होगी।
3. आवासीय ग्रुप आवास, वाणिज्यिक/साईबर सिटी/पार्क के मामलों में उपरोक्त दर 175 एफ0ए0आर0 तक हैं।
4. 175 से अधिक एफ0ए0आर0 वाली कोई परियोजना अनुमत एफ0ए0आर0 के अनुपात में रजिस्ट्रेशन फीस का भुगतान करेगी।

अनुसूची- II*[देखिए नियम 9(2) तथा 11(2)]***भू-सम्पदा एजेंट के लिए रजिस्ट्रेशन/ नवीकरण फीस**

क्रम संख्या	एजेंट की किस्म	रजिस्ट्रेशन फीस	नवीकरण फीस
1.	व्यक्तिगत के लिए	₹ 25000 /—	₹ 5000 /—
2.	व्यक्तिगत से भिन्न	₹ 2,50,000 /—	₹ 50,000 /—

अनुसूची- III*[देखिए नियम 22(1) तथा 27(1)]***प्राधिकरण के समक्ष शिकायत तथा अपील अधिकरण में अपील दायर करने के लिए फीस**

1.	प्राधिकरण के समक्ष शिकायत दायर करने के लिए फीस:	₹ 1000 /—
2.	अपील अधिकरण के समक्ष अपील दायर करने के लिए फीस:	₹ 1000 /—
3.	प्रत्येक अनुबन्ध के लिए फीस:	₹ 10 /—
4.	प्रत्येक अतिरिक्त शपथ पत्र के लिए फीस:	₹ 20 /—
टिप्पण.—	संशोधित शिकायत/अपील दायर करने के मामले में ₹ 1,000/— की अलग फीस भुगतानयोग्य होगी।	

अनुबन्ध 4
(देखिए नियम 8)
विक्रय करार

यह विक्रय करार 20 _____ के _____ (मास) के इस _____ (तिथि) दिन को निष्पादित किया गया।

द्वारा तथा के बीच

[यदि प्रोत्साहक कम्पनी है]

_____ (सीआईएन संख्या _____), कम्पनी अधिनियम, (1956 या 2013, जैसी भी स्थिति हो) के उपबन्धों के अधीन निगमित कम्पनी जिसका रजिस्टर्ड कार्यालय _____ में है तथा इसका निगमित कार्यालय _____ में (पैन _____) है, जिसका प्रतिनिधित्व बोर्ड के संकल्प दिनांक _____ द्वारा प्राधिकृत जिसे, इसमें, इसके बाद "प्रोत्साहक" के रूप में निर्दिष्ट किया गया है इसके प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता (आधार संख्या _____) कर रहा है (जिसकी अभिव्यक्ति जब तक संदर्भ या उसके अर्थ के विरुद्ध न हो से अभिप्रेत समझा जाएगा तथा इसमें उसके हित उत्तराधिकारी तथा अनुज्ञात समनुदेशित शामिल हैं)

(या)

[यदि प्रोत्साहक भागीदार फर्म है]

_____, भारतीय भागीदार अधिनियम, 1932 के अधीन रजिस्टर्ड भागीदार फर्म जिसका मुख्य कारोबार स्थान _____ में (पैन _____) है, जिसका प्रतिनिधित्व _____ द्वारा प्राधिकृत इसके प्राधिकृत भागीदार _____ (आधार संख्या _____) कर रहा है, जिसे, इसमें, इसके बाद "प्रोत्साहक" के रूप में निर्दिष्ट किया गया है (जिसकी अभिव्यक्ति जब तक संदर्भ या उसके अर्थ के विरुद्ध न हों से अभिप्रेत समझा जाएगा तथा 'इसमें' उक्त फर्म के भागीदार या तत्समय के भागीदार, उत्तरजीवी या उसके उत्तरजीवी तथा उनके वारिस, निष्पादक तथा अन्तिम उत्तरजीवी भागीदार के प्रशासक तथा उसके/उसकी/उनके समनुदेशित शामिल हैं)

(या)

[यदि प्रोत्साहक व्यक्तिगत है]

श्री/श्रीमती _____ (आधार संख्या _____) पुत्र/पुत्री _____, लगभग आयु _____, _____ में निवास कर रहा है, (पैन _____), जिसे, इसमें, इसके बाद "प्रोत्साहक" कहा गया है (जिसकी अभिव्यक्ति जब तक संदर्भ या उसके अर्थ के विरुद्ध न हो, से अभिप्रेत समझा जाएगा तथा इसमें उसके वारिस, निष्पादक, प्रशासक, हित उत्तराधिकारी तथा अनुज्ञात समनुदेशित शामिल हैं)

तथा

[यदि आंबटिती कम्पनी है]

_____, (सीआईएन संख्या _____), कम्पनी अधिनियम, (1956 या 2013, जैसी भी स्थिति) के अधीन निगमित कम्पनी है, जिसका रजिस्टर्ड कार्यालय _____ में (पैन _____) है, जिसका प्रतिनिधित्व बोर्ड संकल्प दिनांक _____ द्वारा विधिवत प्राधिकृत जिसे, इसमें, इसके बाद "आंबटिती" के रूप में निर्दिष्ट किया गया है, इसके हस्ताक्षरकर्ता, प्राधिकृत (आधार संख्या _____) कर रहा है (जिसकी अभिव्यक्ति जब तक संदर्भ या उसके अर्थ के विरुद्ध न हो से अभिप्रेत समझा जाएगा तथा इसमें उसके हित उत्तराधिकारी तथा अनुज्ञात समनुदेशित शामिल हैं)

(या)

[यदि आंबटिती भागीदार है]

_____, भारतीय भागीदार अधिनियम, 1932 के अधीन रजिस्टर्ड भागीदार फर्म जिसका मुख्य कारोबार स्थान _____ में (पैन _____) है, जिसका प्रतिनिधित्व _____ द्वारा प्राधिकृत इसके प्राधिकृत भागीदार _____ (आधार संख्या _____) कर रहा है, जिसे, इसमें, इसके बाद "आंबटिती" के रूप में निर्दिष्ट किया गया है (जिसकी अभिव्यक्ति जब तक संदर्भ या उसके अर्थ के विरुद्ध न हों से अभिप्रेत समझा जाएगा तथा इसमें उक्त फर्म के भागीदार या तत्समय के भागीदार, उत्तरजीवी या उसके उत्तरजीवी या उनके उत्तरजीवी तथा उनके वारिस, निष्पादक तथा अन्तिम उत्तरजीवी भागीदार के प्रशासक तथा उसके/उसकी/उनके समनुदेशित शामिल हैं)।

(या)

[यदि आंबटिती व्यक्तिगत है]

श्री/श्रीमती _____ (आधार संख्या _____) पुत्र/पुत्री _____, लगभग आयु _____, _____ में निवास कर रहा है, (पैन _____), जिसे, इसमें, इसके बाद "आंबटिती" कहा गया है (जिसकी अभिव्यक्ति जब तक संदर्भ या उसके अर्थ के विरुद्ध न हो, से अभिप्रेत समझा जाएगा तथा इसमें उसके वारिस, निष्पादक, प्रशासक, हित उत्तराधिकारी तथा अनुज्ञात समनुदेशित शामिल हैं)।

(या)

[यदि आंबटिती हिन्दु संयुक्त परिवार (एच.यू.एफ.) है]

श्री _____, (आधार संख्या _____) पुत्र श्री _____ लगभग आयु _____ स्वयं के लिए तथा हफ के रूप में ज्ञात हिन्दु संयुक्त परिवार कुटुम्ब के कारवा के रूप में है, जिसका कारोबार का स्थान/निवास _____ में (पैन _____) है, जिसे, इसमें, इसके बाद "आंबटिती" के रूप में निर्दिष्ट किया गया है जिसकी अभिव्यक्ति जब तक संदर्भ या उसके अर्थ के विरुद्ध न हो, से अभिप्रेत समझी जाएगी तथा इसमें उक्त हफ के सदस्य या तत्समय सदस्य, तथा उनके सम्बन्धित वारिस, निष्पादक, प्रशासक तथा अनुज्ञात समनुदेशित शामिल हैं)

(एक से अधिक आंबटिती की दशा में, कृपया अन्य आंबटिती (आंबटितियों) के ब्यौरे अन्तः स्थापित करें)

प्रोत्साहक तथा आंबटिती जिसे, इसमें, इसके बाद सामूहिक रूप से "पक्षकारों" के रूप में तथा व्यक्तिगत रूप से "पक्षकार" के रूप में निर्दिष्ट किया जाएगा।

परिभाषाएं :-

इस विक्रय करार के प्रयोजन के लिए, जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, -

(क) "अधिनियम" से अभिप्राय है, भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16);

(ख) "सरकार" से अभिप्राय है, हरियाणा राज्य की सरकार;

(ग) "नियम" से अभिप्राय है, भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अधीन बनाए गए स्थावर सम्पदा (विनियमन तथा विकास) (सामान्य) नियम, 2016;

(घ) "विनियम" से अभिप्राय है, भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अधीन बनाए गए विनियम;

(ङ) "धारा" से अभिप्राय है, अधिनियम की धारा;

चूंकि :

(क) प्रोत्साहक विक्रय विलेख (विलेखों) दिनांक _____ उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में दस्तावेज संख्या _____ के रूप में रजिस्टर्ड द्वारा तहसील तथा जिला _____ ("कथित भूमि") के _____ में स्थित पूर्णरूप से अनुभाजित _____ वर्ग मीटर भूमि (खसरा संख्या/सर्वेक्षण संख्या) का सम्पूर्ण तथा वैध स्वामी है (कृपया स्थानीय विधियों के अनुसार भूमि के ब्यौरे अन्तः स्थापित करें);

(या)

_____ ("स्वामी") _____ विक्रय विलेख (विलेखों) दिनांक _____ उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में दस्तावेज संख्या _____ के रूप में रजिस्टर्ड द्वारा तहसील तथा जिला _____ ("कथित भूमि") के _____ में स्थित पूर्णरूप से अनुभाजित _____ वर्ग मीटर भूमि (खसरा संख्या/सर्वेक्षण संख्या) का सम्पूर्ण तथा वैध स्वामी है (कृपया स्थानीय विधियों के अनुसार भूमि के ब्यौरे अन्तः स्थापित करें)। स्वामी तथा प्रोत्साहक ने (सहयोग/विकास/संयुक्त विकास) करार दिनांक _____ उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में दस्तावेज संख्या _____ के रूप में रजिस्टर्ड किया है;

(ख) कथित भूमि (वाणिज्यिक/आवासीय/किसी अन्य प्रयोजन) परियोजना, _____ बहुमंजिला प्लैट निर्माण में समाविष्ट तथा (परियोजनाओं के किन्हीं अन्य घटकों को अन्तः स्थापित करें) के निर्माण के प्रयोजन के लिए निश्चित (ईयरमार्क) की गई है तथा कथित परियोजना _____ ("परियोजना") के रूप में ज्ञात होगी;

(या)

कथित भूमि [वाणिज्यिक/आवासीय/किसी अन्य प्रयोजन] परियोजना के प्लाटिड विकास के प्रयोजन के लिए प्लाटों को समाविष्ट करके तथा (परियोजना के अन्य घटकों को समाविष्ट करके चिह्नित है) तथा उक्त परियोजना _____ के रूप में ज्ञात होगी;

परन्तु जहां भूमि किसी संस्थागत विकास के लिए निश्चित (ईयरमार्क) की गई है, तो उसे केवल उन्हीं प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त की जाएगी तथा कोई भी वाणिज्यिक/आवासीय विकास तब तक अनुज्ञात नहीं किया जाएगा जब तक वह सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित योजना का भाग न हो;

ग. प्रोत्साहक यह करार करने के लिए पूर्ण रूप से सक्षम है तथा कथित भूमि जिस पर परियोजना निर्मित की जानी है, के बारे में प्रोत्साहक के अधिकार, हक तथा हित के सम्बन्ध में समाविधिक औपचारिकताएं पूरी कर ली गई हैं;

घ. _____ (कृपया सम्बद्ध सक्षम प्राधिकारी का नाम अन्तः स्थापित करें) को अनुमोदन दिनांक _____ रजिस्ट्रेशन संख्या _____ द्वारा परियोजना विकसित करने के प्रारम्भ प्रमाण पत्र प्रदान किया गया है;

ड. प्रोत्साहक ने _____ (कृपया सम्बद्ध सक्षम प्राधिकारी का नाम अन्तः स्थापित करें) से परियोजना के लिए तथा प्लैट, प्लाट या भवन, जैसी भी स्थिति हो, के लिए भी अन्तिम अभिन्यास योजना, स्वीकृत योजना, विशिष्टियां तथा अनुमोदन प्राप्त कर लिए हैं। प्रोत्साहक सहमत है तथा वचन देता है कि वह अधिनियम की धारा 14 तथा यथा लागू अन्य विधियों की सही अनुपालना के सिवाए इन अनुमोदित योजनाओं में कोई परिवर्तन नहीं करेगा;

च. प्रोत्साहक ने अधिनियम के उपबन्धों के अधीन _____ (राज्य का नाम) में भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण _____ में दिनांक _____ के अधीन परियोजना रजिस्टर्ड करवाई है;

छ. आंबटिती ने आवेदन संख्या _____ दिनांक _____ द्वारा परियोजना के प्लैट के लिए आवेदन किया था तथा अधिनियम की धारा 2 के खण्ड (ढ) में यथा प्रमाणित सामूहिक क्षेत्रों ("सामूहिक क्षेत्रों") में लागू विधि तथा यथानुपात हिस्से के अधीन यथा अनुज्ञेय _____ (कृपया गैरेज/कवरड पार्किंग का स्थान अन्तः स्थापित करें) में गैरेज/कवरड पार्किंग संख्या _____ अनुमानित _____ वर्ग फुट सहित (टावर/ब्लाक/भवन) संख्या में _____ मंजिल पर, _____ किस्म का _____ वर्ग फुट के कारपेट क्षेत्र का प्लैट संख्या आंबटित किया गया है (जिसे, इसमें, इसके बाद विशेष रूप से अनुसूची क में वर्णित "प्लैट" के रूप में निर्दिष्ट किया गया है तथा प्लैट की मंजिल योजना इसके साथ संलग्न है तथा अनुसूची ख के रूप में चिह्नित है);
(या)

आंबटिती ने आवेदन संख्या _____ दिनांक _____ द्वारा परियोजना में प्लैट के लिए आवेदन किया था तथा उसे अधिनियम की धारा 2 के खण्ड (ढ) में यथा प्रमाणित सामूहिक क्षेत्रों ("सामूहिक क्षेत्रों") में लागू विधि तथा यथानुपात के अधीन यथा अनुज्ञेय _____ (कृपया गैरेज/कवरड पार्किंग का स्थान अन्तः स्थापित करें) में वर्ग फुट के क्षेत्र का प्लैट संख्या _____ तथा गैरेज/कवरड पार्किंग वर्ग फुट के क्षेत्र का प्लैट संख्या _____ तथा अनुमानित _____ वर्ग फुट का प्लैट आंबटित किया गया है (जिसे, इसमें, इसके बाद विशेष रूप से वर्णित "प्लैट" के रूप में निर्दिष्ट किया गया है);

ज. पक्षकारों के इस करार में निर्दिष्ट सभी निबन्धनों तथा शर्तों की स्वीकृत कर लिया है तथा इसमें विस्तृत पारस्परिक अधिकारों तथा बाध्यताओं को समझ लिया है;

झ. _____ (कृपया कोई अतिरिक्त प्रकटीकरण/ब्यौरे दर्ज करें);

ञ. पक्षकार इसके द्वारा पुष्टि करते हैं कि वे परियोजना को लागू सभी विधियों, नियमों, विनियमों, अधिसूचनाओं इत्यादि की पूरी जानकारी सहित इस करार पर हस्ताक्षर करते हैं;

ट. पक्षकार इस करार में दिए गए सभी निबन्धनों, शर्तों तथा अनुबन्धों तथा सभी लागू विधियों का निष्ठापूर्वक पालन करने के लिए परस्पर पुष्टिकरण, प्रतिवेदनों तथा आश्वासनों पर निभागा है इसे, इसमें, इसके बाद प्रकट निबन्धनों तथा शर्तों पर, यह करार करने के लिए अब इच्छुक है;

ठ. इस करार में निर्दिष्ट निबन्धनों तथा शर्तों के अनुसार तथा पक्षकारों द्वारा तथा के बीच परस्पर करार के अनुसार, प्रोत्साहक इसके द्वारा विक्रय के लिए सहमत है तथा आंबटिती इसके द्वारा पैरा छ. में यथा विनिर्दिष्ट (प्लैट/प्लाट) तथा गैरेज/कवरड पार्किंग (यदि लागू हो) खरीदने के लिए सहमत है।

इसलिए, अब, इसमें दिए गए पारस्परिक प्रतिवेदनों, प्रतिज्ञापनों, आश्वासनों, प्रतिज्ञाओं तथा करारों तथा अच्छे तथा मूल्यवान प्रतिफल के स्वरूप पक्षकार निम्न अनुसार सहमत है:

1. निबन्ध 5

1.1 इस करार में यथा विस्तृत निबन्धनों तथा शर्तों के अध्याधीन प्रोत्साहक पैरा छ में यथा विनिर्दिष्ट (प्लैट/प्लाट) आंबटिती को बेचने के लिए सहमत है तथा आंबटिती इसके द्वारा खरीदने के लिए सहमत है।

1.2 कारपेट क्षेत्र के आधार पर (प्लैट/प्लाट) की कुल कीमत _____ रुपये (केवल _____ रुपये) ("कुल कीमत") (विघटन तथा किस्म दें):

ब्लाक/भवन/टावर संख्या _____	प्लैट की प्रति वर्ग फुट दर*
प्लैट संख्या _____	
किस्म _____	
मंजिल _____	
कुल कीमत (रुपये में)	_____

*राशियों का विघटन जैसे कि पैरा 11 इत्यादि, यदि लागू है/यथा लागू प्लैट की कीमत, एकमात्र बालकोनी या बरामदा क्षेत्रों की कीमत, एकमात्र खुला बारजा क्षेत्रों की कीमत, सामूहिक क्षेत्रों आनुपातिक कीमत, अधिमान्य: स्थान प्रभार, कर, अनुरक्षण प्रभार दें।

(तथा) (यदि लागू है/यथा लागू)

गैरेज/कवरड पार्किंग - 1	1 की कीमत
गैरेज/कवरड पार्किंग - 2	2 की कीमत

कुल कीमत (रुपये में)	_____
(या)	
प्लॉट संख्या किस्म _____	प्लॉट की प्रति वर्ग फुट दर*
कुल कीमत (रुपये में)	_____

*राशियों का विघटन जैसे कि पैरा II इत्यादि के अनुसार यदि लागू है/यथा लागू, प्लॉट की कीमत, सामूहिक क्षेत्रों की आनुपातिक कीमत, कर, अनुरक्षण प्रभार दें।

(तथा) (यदि लागू है/यथा लागू)

गैरेज/कवरड पार्किंग - 1	1 की कीमत
गैरेज/कवरड पार्किंग - 2	2 की कीमत
कुल कीमत (रुपये में)	_____

स्पष्टीकरण :

- (i) उपरोक्त कुल कीमत में (पलैट/प्लॉट) के लिए प्रोत्साहक को आंबटिती द्वारा भुगतान बुकिंग राशि शामिल है;
 - (ii) उपरोक्त कुल कीमत में आंबटिती को पलैट/प्लॉट तथा समापन प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बाद आंबटिती संघ या सक्षम प्राधिकारी, जैसी भी स्थिति हो, को परियोजना का कब्जा सौंपने की तिथि तक कर (जिसमें प्रोत्साहक द्वारा भुगतान योग्य परियोजना के निर्माण के सम्बन्ध में मूल्य वर्णित कर, सेवा कर, तथा उपकर या कोई अन्य समरूप कर जो उद्गृहीत जाए, किसी भी नाम से पुकारा जाए, के रूप में प्रोत्साहक द्वारा भुगतान या भुगतानयोग्य कर शामिल है): परन्तु यदि यहां करें में कोई परिवर्तन/रूपान्तरण है, तो वहां प्रोत्साहक को आंबटिती द्वारा भुगतान योग्य अनुवर्ती राशि ऐसे परिवर्तन/रूपान्तरण के आधार पर बढ़ाई/घटाई जाएगी: परन्तु यह और कि यदि यहां प्राधिकरण के रजिस्ट्रेशन के अनुसार परियोजना के समापन की निर्धारित तिथि की समाप्ति के बाद करें में कोई बढ़ोतरी है, जिसमें अधिनियम के अनुसार प्राधिकरण द्वारा कथित परियोजना को प्रदान किए गए रजिस्ट्रेशन का विस्तार, यदि कोई हो, शामिल है, तो वह आंबटिती से प्रसारित नहीं किया जाएगा;
 - (iii) प्रोत्साहक समय-समय पर उपरोक्त (i) में यथा कथित भुगतान योग्य राशि आंबटिती को लिखित में सूचित करेगा तथा आंबटिती उसमें विनिर्दिष्ट समय के भीतर तथा रीति में प्रोत्साहक द्वारा मांगी गई राशियों का भुगतान करेगा। इसके अतिरिक्त, प्रोत्साहक ऐसी तिथियों सहित जिसमें ऐसे कर/उद्ग्रहण इत्यादि अधिरोपित या प्रभावी किए गए हैं, अधिनियमों/नियमों/अधिसूचनाओं के साथ भुगतान किए गए करें या मांगे गए करें के व्योरे आंबटिती को मुहैया कराएगा;
 - (iv) (पलैट/प्लॉट) की कुल कीमत जिसमें भूमि न केवल पलैट के निर्माण की कीमत बल्कि सामूहिक क्षेत्र, आन्तरिक विकास प्रभार, बाहरी विकास प्रभार, कर, पलैट में बिजली की तारें, विद्युत संयोजकता, लिफ्ट, पानी की लाइन तथा नलसाजी, रंग सहित परिष्करण, मार्बल टाईलें, दरवाजे, खिड़की, सामूहिक क्षेत्रों में अग्नि संसूचन तथा अग्निशमन उपकरण मुहैया कराने की कीमत पैरा 11 इत्यादि के अनुसार अनुरक्षण प्रभारों की वसूली भी शामिल है तथा इसमें (पलैट/प्लॉट) तथा परियोजना के मुहैया की जाने वाली सभी अन्य सुविधाएं, सुख सुविधाएं तथा विशिष्टियां मुहैया कराने की लागत शामिल है।
- 1.3 कुल कीमत वृद्धि-मुक्त है, उन वृद्धियों के अतिरिक्त तथा के सिवाए जो आंबटिती इसके द्वारा सक्षम प्राधिकारी को भुगतान योग्य विकास प्रभारों के कारण वृद्धि तथा/या प्रभारों में किसी अन्य वृद्धि के कारण जो समय-समय पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा उद्गृहीत या अधिरोपित की जाएं, भुगतान करने के लिए सहमत है। प्रोत्साहक वचन देता है तथा सहमत है कि जब सक्षम प्राधिकरणों द्वारा अधिरोपित विकास प्रभारों, लागत/प्रभारों में वृद्धि के लिए आंबटिती से मांग करेगा, तो प्रोत्साहक आंबटितो को जारी किए जा रहे मांग पत्र सहित उस आशय के लिए कथित अधिसूचना/आदेश/नियम/विनियम संलग्न करेगा, जो केवल अनुवर्ती भुगतानों को लागू होंगे। परन्तु यदि प्राधिकरण के रजिस्ट्रेशन के अनुसार परियोजना के समापन की निर्धारित तिथि की समाप्ति के बाद किन्हीं विकास प्रभारों का कोई नया अधिरोपण या वृद्धि है, जिसमें अधिनियम के अनुसार प्राधिकरण द्वारा कथित परियोजना को प्रयास किए गए रजिस्ट्रेशन का विस्तार, यदि कोई हो, शामिल है, तो उसे आंबटिती से प्रसारित नहीं किया जाएगा।

- 1.4 आंबटिती (आंबटितियों) अनुसूची ग ("भुगतान योजना") में निर्दिष्ट भुगतान योजना के अनुसार भुगतान करेगा।
- 1.5 प्रोत्साहक को उसके एकमात्र विवेक से अवधि जिस तक सम्बन्धित किस्त अधिकता में की गई, के लिए @ _____ प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ऐसे पूर्व भुगतान घटाते हुए आंबटिती द्वारा भुगतान योग्य किस्तों के पूर्व भुगतानों के लिए छूट अनुज्ञात कर सकता है। छूट अनुज्ञात करने के लिए प्रावधान तथा छूट की ऐसी दर, प्रोत्साहक द्वारा आंबटिती को एकबार दी गई, पुनरीक्षण/ वापसी के अध्याधीन नहीं होगी।
- 1.6 यह सम्मत है कि प्रोत्साहक अधिनियम के उपबन्धों के अनुसार आंबटिती की पूर्व लिखित सहमति के बिना फ्लैट, प्लॉट या भवन, जैसी भी स्थिति हो, के सम्बन्ध में स्वीकृत योजनाओं, अभिन्यास योजनाओं तथा विशिष्टियों तथा अनुसूची 'घ' तथा अनुसूची 'ड' में जो विज्ञापन, विवरणिका इत्यादि के अनुरूप होगी जिसके आधार पर बिक्री हुई है। उसमें वर्णित फिक्सचर, फिटिंग तथा सुख सुविधाओं के स्वरूप में कोई परिवर्तन तथा परिवर्तन नहीं करेगा। परन्तु प्रोत्साहक आंबटिती द्वारा यथा अपेक्षित ऐसे लघु परिवर्तन या परिवर्तन कर सकता है या अधिनियम के उपबन्धों के अनुसार ऐसे लघु परिवर्तन या हेरफेर कर सकता है।
- 1.7 (फ्लैट के मामलों में लागू) प्रोत्साहक अन्तिम कारपेट क्षेत्र को पुष्टि करेगा कि कारपेट क्षेत्र में परिवर्तनों, यदि कोई हो, के ब्यौरे देते हुए भवन का निर्माण पूरा करने तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र* प्रदान करने के बाद आंबटिती को आंबटित किया गया है। कारपेट क्षेत्र के लिए भुगतान योग्य कुल कीमत प्रोत्साहक द्वारा पुष्टिकरण के बाद पुनः संगठित की जाएगी। यदि यहां कारपेट क्षेत्र में कटौती की गई है, तो प्रोत्साहक तिथि जब ऐसी अधिक राशि आंबटिती द्वारा भुगतान की गई थी, से नियमों में विहित दर से वार्षिक ब्याज सहित पैंतालीस दिन के भीतर आंबटिती द्वारा भुगतान अधिकर धन राशि वापस करेगा। यदि यहां कारपेट क्षेत्र में कोई वृद्धि है, जो आंबटिती को आंबटित फ्लैट के कारपेट क्षेत्र के तीन प्रतिशत से अधिक है, तो प्रोत्साहक उप आंबटिती से अनुसूची ग में यथा उपबन्धित भुगतान योग्य योजना को आगामी मीलपत्थर के अनुसार आंबटिती में मांग कर सकता है। ये सभी आर्थिक समायोजन इस करार के पैरा 1.2 में यथा सम्मत उसी दर प्रतिवर्ग मीटर पर किया जाएगा।
- 1.8 पैरा 9.3 के अध्याधीन प्रोत्साहक की सहमति तथा मान लेने पर, आंबटिती का नीचे यथा वर्णित (फ्लैट/प्लॉट) पर अधिकार होगा;
 - (i) आंबटिती (फ्लैट/प्लॉट) का एकमात्र स्वामित्व होगा
 - (ii) आंबटिती का सामूहिक क्षेत्रों में अविभक्त आनुपातिक हिस्सा भी होगा। चूंकि सामूहिक क्षेत्र में आंबटिती का हिस्सा/हित अविभक्त है तथा विभक्त या अलग नहीं किया जा सकता, आंबटिती अन्य अधिभोगियों, रखरखाव मामले इत्यादि सहित उनको कोई असुविधा या बाधा किए बिना सामूहिक क्षेत्रों का प्रयोग करेगा। यह स्पष्ट किया जाता है कि प्रोत्साहक अधिनियम में यथा उपबन्धित सक्षम प्राधिकारी से समापन प्रमाण पत्र विधिवत प्राप्त करने के बाद आंबटिती संघ को सामूहिक क्षेत्र सौंपेगा;
 - (iii) कि (फ्लैट/प्लॉट) की कीमत की संगणना जिसमें भूमि न केवल फ्लैट के निर्माण की कीमत बल्कि सामूहिक क्षेत्र, आन्तरिक विकास प्रभार, बाहरी विकास प्रभार, कर, फ्लैट में बिजली की तारें, विद्युत संयोजकता, लिफ्ट, पानी की लाइन तथा नलसाजी, रंग सहित परिष्करण, मार्बल टाइलें, दरवाजे, खिड़की, सामूहिक क्षेत्रों में अग्नि संसूचन तथा अग्निशमन उपकरण मुहैया कराने की कीमत पैरा 11 इत्यादि के अनुसार अनुरक्षण प्रभारों की वसूली भी शामिल है तथा इसमें (फ्लैट/प्लॉट) तथा परियोजना में मुहैया की जाने वाली सभी अन्य सुविधाएं, सुख सुविधाएं तथा विशिष्टियां मुहैया कराने की लागत शामिल है।
 - (iv) आंबटिती की परियोजना तथा उसके फ्लैट/प्लॉट जैसी भी स्थिति हो के विकास की सीमा निर्धारण हेतु परियोजना स्थल पर जाने का अधिकार होगा।
- 1.9 प्रोत्साहक आंबटितियों को फ्लैट का भौतिक कब्जा अन्तरित करने से पूर्व सभी लागतों का भुगतान करने के लिए सहमत है, जो लागतों के भुगतान के लिए आंबटितियों से संगृहीत किए गए हैं (जिसमें बन्धक कर्ज तथा बन्धकों या अन्य ऋण भार पर ब्याज तथा सक्षम प्राधिकरणों, बैंको तथा वित्तीय संस्थानों को भुगतान योग्य ऐसे अन्य दायित्व जो परियोजना से सम्बन्धित हैं, सहित भूमि की कीमत, भूमि का किराया, नगरपालिका या अन्य स्थानीय कर जल तथा विद्युत के प्रभार रखरखाव प्रभार शामिल हैं)। यदि प्रोत्साहक आंबटितियों को फ्लैट अन्तरित करने से पूर्व आंबटितियों से उस द्वारा संगृहीत सभी या किन्हीं लागतों या किसी दायित्व, बन्धक कर्ज तथा उस पर ब्याज का भुगतान करने में असफल रहता है, तो प्रोत्साहक प्राधिकारी या व्यक्ति जिसको वे भुगतान योग्य हैं, को ऐसी लागतों तथा दायित्व प्रभारों, यदि कोई हों, का

- भुगतान करने के लिए सम्पत्ति का अन्तरण करने के बाद भी दायी के रूप में सहमत है तथा किसी विधिक कार्यवाही की लागत के लिए दायी होगा जो ऐसे प्राधिकारी या व्यक्ति द्वारा उसके लिए जा सकते हैं।
- 1.10 प्रोत्साहक आबंटिती को प्लैट के भौतिक कब्जे के अंतरण से पूर्व सभी निर्गम जो इसने आबंटिती से भूमि लागत, ग्राउंड किराया, नगर पालिका या अन्य समानय करों सहित जल या विद्युत, रख-रखाव प्रभारों के लिए प्रभार, रेहन क्षण तथा रेहन पर ब्याज तथा अन्य ऋण भार तथा सक्षम प्राधिकारियों, बैंकों तथा विलिय संस्थानों से सम्बन्धित है की भुगतान योग्य, जैसे अन्य दायित्व सहित के भुगतान के लिए एकलित किए हैं, के भुगतान हेतु सहमत है। यदि प्रोत्साहक आबंटिती से एकत्रित सभी या किन्हीं निर्गमों, के भुगतान या आबंटिती को प्लैट अंतरण से पूर्व किसी दायित्व, रेहन ऋण या उस पर ब्याज के भुगतान में असफल रहता है, प्रोत्साहक प्राधिकारी या व्यक्ति जिसे वे भुगतान योग्य है तथा किन्हीं विधिक कार्यवाहियों की लागत जो ऐसे प्राधिकारी या व्यक्ति से इसके लिए ली जा सकती है के लिए भी दायी होगा जो ऐसे निर्गमों तथा शास्ति प्रभारों यदि कोई हो, के भुगतान हेतु सम्पत्ति के अंतरण के बाद भी दायी होगा।
- 1.11 आबंटिती ने आवेदन के समय पर (प्लैट/प्लॉट) की कुल कीमत के लिए अंशतः भुगतान के कारण बुकिंग राशि के रूप में रुपये _____ (केवल _____ रुपये) की राशि भुगतान की है जिसकी रसीद की पावती प्रोत्साहक इसके द्वारा भेज रहा है तथा आबंटिती इसके द्वारा भुगतान योजना (अनुसूची ग) में यथा विहित (प्लैट/प्लॉट) की शेष कीमत का भुगतान करने के लिए सहमत है जो उसमें विनिर्दिष्ट समय में तथा रीति में प्रोत्साहक द्वारा मांगी जाएं
- परन्तु यदि आबंटिती किसी राशि की ओर भुगतान में विलम्ब करता है जो भुगतान योग्य है, तो वह नियमों में विहित दर पर ब्याज का भुगतान करने का दायी होगा।

2. भुगतान का ढंग:

करार के निबन्धनों के अधीन तथा प्रोत्साहक मील पत्थर के निर्माण का पालन करता है, तो आबंटिती प्रोत्साहक द्वारा लिखित मांग करने पर _____ के पक्ष में _____ पर भुगतान योग्य खाता प्रापक चैक/डिमाण्ड ड्राफ्ट/बैंकर चैक या आनलाईन भुगतान (यथा लागू) के माध्यम से भुगतान योजना (अनुसूची ग) के यथ वर्णित अनुबन्ध समय के भीतर सभी भुगतान करेगा।

3. भेजी हुई रकम के सम्बन्ध में विधियों का अनुपालन :-

3.1 आबंटिती, यदि भारत से बाहर का निवासी है, विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999, भारतीय रिजर्व बैंक अधिनियम, 1934 तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों या उसमें किए गए कोई वैधानिक संशोधन (संशोधनों) रूपान्तरण (रूपान्तरणों) तथा सभी अन्य लागू विधियों में यथा अधिकथित आवश्यक औपचारिकताओं की अनुपालन के लिए अकेला जिम्मेवार होगा जिसमें भारत आदि में अचल सम्पत्तियों के अर्जन/ विक्रय/ अन्तरण के भुगतान का वह प्रेषण तथा प्रोत्साहक को ऐसी अनुमति, अनुमोदन मुहैया कराना शामिल है जो प्रोत्साहक को इस करार के अधीन इसकी बाध्यताओं को पूरा करने के लिए समर्थ बनाता है। यदि करार के निबन्धनों में किसी प्रतिपूर्ति की वापसी, अन्तरण उपबन्धित किया गया है, तो विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999 या उसकी वैधानिक अधिनियमिति, या संशोधनों तथा भारतीय रिजर्व बैंक के नियमों तथा विनियमों या कोई अन्य लागू विधि के उपबन्धों के अनुसार किया जाएगा। आबंटिती समझ गया है तथा सहमत है कि भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा जारी लागू मार्गदर्शनों की अनुपालना करने में उसके भाग पर किसी असफलता की घटना में, वह समय-समय पर यथा संशोधित विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999 या यथा लागू अन्य विधियों के अधीन कोई कार्रवाई करने के लिए दायी होगा/होगी।

3.2 प्रोत्साहक उपरोक्त पैरा 3.1 में विनिर्दिष्ट मामलों के सम्बन्ध में कोई भी जिम्मेवारी मंजूर नहीं करता। आबंटिती प्रोत्साहक को इस सम्बन्ध में पूर्ण रूप से सुरक्षित तथा अहानिकर रखेगा। जब कभी इस करार पर हस्ताक्षर करने के बाद आबंटिती की आवसीय स्थिति में कोई परिवर्तन होता है, तो सिर्फ आबंटिती की प्रोत्साहक को तुरन्त लिखित में उसे सूचित करने तथा आवश्यक औपचारिकताएं यदि लागू विधियों के अधीन कोई हो, की अनुपालना करने की जिम्मेवारी होगी। प्रोत्साहक किसी आबंटिती की ओर से भुगतान/ प्रेषण करने के लिए किसी भी तीसरे पक्षकार के लिए जिम्मेवार नहीं होगा तथा ऐसे तीसरे पक्षकार की किसी भी रूप में उसके लिए आवेदित कथित प्लैट के आवेदन/आबंटन में कोई अधिकार नहीं होगा तथा प्रोत्साहक केवल आबंटिती के पक्ष में भुगतान की रसीदें जारी करेगा।

4. भुगतानों का समायोजन/विनियोग :

आबंटिती उसके नाम के (प्लैट/प्लॉट), यदि कोई हो, के विरुद्ध आबंटिती के वैध बकाया के विरुद्ध देयों के किसी शीर्ष (शीर्षों) के अधीन उस द्वारा किए गए सभी भुगतानों के समायोजन/विनियोजन करने के लिए प्रोत्साहक को प्राधिकृत करता है/करती है तथा आबंटिती वचन देता है कि वह किसी भी रीति में अपने भुगतान के समायोजन के लिए प्रोत्साहक को विरोध नहीं करेगा/मांग नहीं करेगा/निर्देश नहीं देगा।

5. समय अत्यावश्यक शर्त है :-

प्रोत्साहक प्राधिकरण में परियोजना के रजिस्ट्रेशन के समय पर तथा आबंटिती को (प्लैट/प्लॉट) तथा आबंटिती संघ या सक्षम प्राधिकारी, जैसी भी स्थिति हो, को सामूहिक क्षेत्रों को सोंपने के लिए यथा प्रकटित परियोजना को पूरा करने के लिए समय अनुसूची का पालन करेगा।

6. परियोजना/प्लैट का निर्माण :-

आंबटिती ने (प्लैट/प्लाट) की प्रस्तावित अभिन्यास योजना, विशिष्टियों, सुख सुविधाओं तथा सुविधाओं को देख लिया है तथा इस करार के साथ संलग्न फर्श योजना, भुगतान योजना तथा विशिष्टियों, सुख सुविधाओं तथा सुविधाओं को स्वीकृत कर लिया है जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित की गई है जिसका प्रतिनिधित्व प्रोत्साहक कर रहा है। प्रोत्साहक कथित अभिन्यास योजनाओं, फर्श योजनाओं तथा विशिष्टियों, सुख सुविधाओं तथा सुविधाओं के अनुसार परियोजना विकसित करेगा। इस करार के निबन्धनों के अधीन प्रोत्साहक सक्षम प्राधिकरणों द्वारा अनुमोदित ऐसी योजनाओं की पूर्ण अनुपालना करने का वचन देता है तथा उप-विधियों, एफ.ए.आर. तथा सघनता मानकों तथा _____ (कृपया सुसंगत राज्य विधियाँ अन्तः स्थापित करें) द्वारा विहित उपबन्धों की भी पूर्ण अनुपालन करेगा तथा अधिनियम के अधीन उपबन्धित रीति से भिन्न ऐसी योजनाओं में कोई परिवर्तन/हेर-फेर/संशोधन करने का कोई विकल्प नहीं होगा तथा प्रोत्साहक द्वारा इस शर्त का उल्लंघन करार का भरपूर उल्लंघन संघटित करेगा।

7. प्लैट/प्लाट का कब्जा :

7.1 कथित (प्लैट/प्लाट) के कब्जे की अनुसूची - प्रोत्साहक सहमत है तथा वचन देता है कि वह आंबटिती को (प्लैट/प्लाट) तथा आंबटिती संघ या सक्षम प्राधिकारी, जैसी भी स्थिति हो, को सामूहिक क्षेत्रों के कब्जे की समय पर सुपुर्दगी करना करार की अत्यावश्यक शर्त है। प्रोत्साहक _____ के स्थान पर परियोजना की सभी विशिष्टियों, सुख सुविधाओं तथा सुविधाओं सहित तैयार तथा सम्पूर्ण सामूहिक क्षेत्रों सहित (प्लैट/प्लाट) का कब्जा देने का आश्वासन देता है, जब तक भू-सम्पदा परियोजना ("फोर्स मज्योर") के नियमित विकास को प्रभावित करने वाले युद्ध, बाढ़, सूखा, अग्नि, चक्रवात, भूकम्प या प्रकृति द्वारा हुई किसी अन्य विपरीत संकट के कारण विलम्ब या असफलता नहीं हो। तथापि, यदि परियोजना का समापन फोर्स मज्योर स्थिति के कारण विलम्बित हुआ है, तो आंबटिती सहमति देता है कि प्रोत्साहक (प्लैट/प्लाट) के कब्जे की सुपुर्दगी के लिए समय के विस्तार का हकदार होगा वशर्ते कि ऐसी फोर्स मज्योर स्थिति ऐसी प्रकृति की न हो जो संविदा को पूरा करने के लिए उसे असम्भव बनाती हो। आंबटिती सहमति देता है तथा पुष्टि करता है कि किसी घटना में फोर्स मज्योर स्थिति के कारण परियोजना को पूरा करना प्रोत्साहक के लिए असम्भव हो जाता है, तो यह आंबटन समाप्त हो जाएगा तथा प्रोत्साहक उस तिथि से 45 दिन के भीतर आंबटन से प्रोत्साहक द्वारा प्राप्त सम्पूर्ण राशि आंबटिती को वापस करेगा। प्रोत्साहक ऐसे समापन से कम से कम तीस दिन पहले ऐसे समापन के बारे में आंबटिती को सूचना देगा। आंबटिती द्वारा भुगतान की गई धन राशि की वापसी के बाद आंबटिती सहमति देता है कि उसका प्रोत्साहक के विरुद्ध कोई अधिकार, दावा इत्यादि नहीं होगा तथा कि प्रोत्साहक को इस करार के अधीन इसकी सभी बाध्यताओं तथा दायित्व से मुक्त तथा उन्मुक्त कर दिया जाएगा।

7.2 कब्जा लेने की प्रक्रिया :- प्रोत्साहक सक्षम प्राधिकारी से अधिभोग प्रमाण पत्र* प्राप्त करने के बाद अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने की तिथि से दो मास के भीतर इस करार के निबन्धनों के अनुसार आंबटिती को (प्लैट/प्लाट) का कब्जा लेने के लिए लिखित में ऑफर देगा। (परन्तु स्थानीय विधि के अभाव में, आंबटिती के पक्ष में हस्तान्तरण विलेख अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने की तिथि से तीन मास के भीतर प्रोत्साहक द्वारा कार्यान्वित किया जाएगा।) प्रोत्साहक सहमति देता है तथा प्रोत्साहक के भाग पर किन्ही उपबन्धों, औपचारिकताओं, प्रलेखनों को पूरा करने में असफलता के मामले में आंबटिती को सुरक्षित रखने का वचन देता है। कब्जा लेने के बाद आंबटिती परियोजना के समापन प्रमाण पत्र के जारी होने के बाद प्रोत्साहक/आंबटिती संघ, जैसी भी स्थिति हो, द्वारा यथा अवधारित अनुरक्षण प्रभारों का भुगतान करने के लिए सहमत है। प्रोत्साहक उसके हस्तान्तरण के समय पर आंबटिती को प्लैट/प्लाट, जैसी भी स्थिति हो, को अधिभोग प्रमाण पत्र देगा।

7.3 (प्लैट/प्लाट) का कब्जा लेने में आंबटिती को असफलता :- पैरा 7.2 के अनुसार प्रोत्साहक से लिखित सूचना प्राप्त करने के बाद, आंबटिती इस करार में यथा विहित आवश्यक हरजानों, उत्तरदायित्वों तथा ऐसे अन्य प्रलेखनों को पूरा करके प्रोत्साहक से (प्लैट/प्लाट) का कब्जा लेगा तथा प्रोत्साहक आंबटिती को (प्लैट/प्लाट) का कब्जा देगा। यदि आंबटिती पैरा 7.2 में उपबन्धित समय के भीतर कब्जा लेने में असफल रहता है, तो ऐसा आंबटिती पैरा 7.2 में यथा विनिर्दिष्ट अनुरक्षण प्रभारों का भुगतान करने के लिए निरन्तर दायी होगा।

7.4 आंबटिती द्वारा कब्जा :- अधिभोग प्रमाण पत्र* प्राप्त करने तथा आंबटितियों को (प्लैट/प्लाट) का भौतिक कब्जा देने के बाद, स्थानीय विधियों के अनुसार आंबटिती संघ या सक्षम प्राधिकारी, जैसी भी स्थिति हो, को सामूहिक क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेज तथा योजनाएं देने की प्रोत्साहक की जिम्मेवारी होगी। (परन्तु किसी स्थानीय विधि के अभाव में, प्रोत्साहक समापन प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बाद तीस दिन के भीतर आंबटिती संघ या सक्षम प्राधिकारी, जैसी भी स्थिति हो, को सामूहिक क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेज तथा योजनाएं देगा)

7.5 आंबटिती द्वारा रद्दकरण :- आंबटिती को अधिनियम में यथा उपबन्धित परियोजना में अपना आंबटन रद्द/वापस लेने का अधिकार होगा :

परन्तु जहां आंबटिती प्रोत्साहक की किसी चूक के बिना परियोजना से रद्द/वापस लेने का प्रस्ताव करता है, तो वहां उसका प्रोत्साहक आंबटिती के लिए भुगतान की गई बुकिंग राशि जब्त करने के लिए हकदार है। आंबटिती द्वारा भुगतान की गई बाकी की राशि ऐसे रद्दकरण के 45 दिन के भीतर आंबटितों को प्रोत्साहक द्वारा वापस की जाएगी।

7.6 मुआवजा :- प्रोत्साहक अधिनियम के अधीन यथा उपबन्धित रीति में भूमि, जिस पर परियोजना विकसित की जा रही है या विकसित की गई है, के त्रुटि पूर्ण हक के कारण उसको हुई किसी हानि के मामले में आंबटिती को मुआवजा देगा तथा

इस उपबन्ध के अधीन ब्याज तथा मुआवजे के लिए दावा तत्समय लागू किसी विधि के अधीन उपबन्धित परिसीमा से वर्जित नहीं होगा।

फोर्स मज्योर घटना की उपस्थिति के सिवाए, यदि प्रोत्साहक (प्लैट/प्लॉट) को (i) इस करार को निबन्धनों के अनुसार पैरा 7.1 में विनिर्दिष्ट तिथि तक यथा समय पूरा करने में; या (ii) अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रेशन के निलम्बन या प्रतिसंहरण के कारण विकासक के रूप में अपने कारोबार के विच्छेद के कारण; या किसी अन्य कारण से पूरा करने में असफल रहता है या का कब्जा देने में असमर्थ है, तो प्रोत्साहक, आंबटितियों की मांग पर यदि आंबटिती परियोजना से हटना चाहता है, इसके देय होने के पैंतालीस दिन के भीतर अधिनियम के अधीन यथा उदबन्धित रीति में मुआवजे सहित नियमों में विहित दर से ब्याज सहित [प्लैट/प्लॉट] के सम्बन्ध में उस द्वारा प्राप्त कुल राशि वापस करने के लिए उपलब्ध किसी अन्य उपाय (उपचार) पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना दायी होगा। परन्तु जहां यदि आंबटिती परियोजना से हटना नहीं चाहता है, तो प्रोत्साहक [प्लैट/प्लॉट] का कब्जा देने की तिथि तक विलम्ब के प्रत्येक पास के लिए नियमों में विहित दर से ब्याज आंबटिती को भुगतान करेगा, जोकि इसके देय होने के पैंतालीस दिन के भीतर आंबटिती को प्रोत्साहक द्वारा भुगतान किया जाएगा।

8. प्रोत्साहक का निरूपण तथा आश्वासन (वारंटी):— प्रोत्साहक इसके द्वारा आंबटिती को निम्नानुसार निरूपण तथा वारंट करता है;

- (i) [प्रोत्साहक] के पास परियोजना के लिए कथित भूमि के सम्बन्ध में सम्पूर्ण, स्पष्ट तथा विक्रेय हक; कथित भूमि पर विकास करने के अपेक्षित अधिकार तथा कथित भूमि पर विकास करने के अपेक्षित अधिकार तथा कथित भूमि का सम्पूर्ण, वास्तविक, भौतिक तथा विधिक कब्जा है;
- (ii) प्रोत्साहक के पास परियोजना का विकास करने के लिए कानूनी अधिकार तथा सक्षम प्राधिकारियों से अपेक्षित अनुमोदन है;
- (iii) कथित भूमि या परियोजना पर कोई भी ऋण भार नहीं है, [यदि भूमि पर कोई ऋण भार है, तो ऐसी भूमि में या पर पक्षकार के किसी अधिकार, हक, हित तथा नाम सहित ऐसे ऋण भारों के ब्यौरे मुहैया कराए]
- (iv) कथित भूमि, परियोजना या [प्लैट/प्लॉट] के सम्बन्ध में किसी विधि न्यायालय या प्राधिकरण के सम्मुख कोई भी बाद लम्बित नहीं है;
- (v) परियोजना, कथित भूमि तथा [प्लैट/प्लॉट] के सम्बन्ध में सक्षम प्राधिकारियों द्वारा जारी सभी अनुमोदन, लाईसेंस तथा परमिट (अनुज्ञापत्र) वैध तथा विद्यमान हैं तथा विधि की देय प्रक्रिया का पालन करके प्राप्त किए गए हैं। इसके अतिरिक्त, प्रोत्साहक सभी समयों पर परियोजना, कथित भूमि, भवन तथा [प्लैट/प्लॉट] तथा सामूहिक क्षेत्रों के सम्बन्ध में लागू सभी कानूनी (विधियों) की अनुपालना में रहा है तथा रहेगा;
- (vi) प्रोत्साहक के पास यह करार करने का अधिकार है तथा कोई ऐसा कार्य या बात नहीं की गई या छोड़ी गई है जिससे उसमें सृजित आंबटिती के अधिकार, हक तथा हित पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा हो;
- (vii) प्रोत्साहक ने परियोजना तथा कथित [प्लैट/प्लॉट] सहित कथित भूमि के सम्बन्ध में किसी व्यक्ति या पक्षकार से बिक्रय के लिए कोई करार तथा/या विकास करार या कोई अन्य करार या व्यवस्था नहीं की है जो किसी रीति में इस करार के अधीन आंबटिती के अधिकारों को प्रभावित करेगी;
- (viii) प्रोत्साहक पुष्टि करता है कि प्रोत्साहक इस करार में अपेक्षित रीति में आंबटिती को कथित [प्लैट/प्लॉट] का विक्रय करने से किसी भी प्रकार की रीति में प्रतिबन्धित नहीं है;
- (ix) हस्तान्तरण विलेख के निष्पादन के समय पर प्रोत्साहक आंबटिती को [प्लैट/प्लॉट] तथा आंबटिती संघ या सक्षम प्राधिकारी, जैसी भी स्थिति हो, को सामूहिक क्षेत्रों का वैध, खाली, शान्तिपूर्ण, भौतिक कब्जा देगा;
- (x) निर्धारित सम्पति किसी हक की विषय-वस्तु नहीं है तथा कि न ही उसका कोई भाग किसी अव्यस्क द्वारा स्वामित्वाधीन है तथा/या न ही किसी अव्यस्क का निर्धारित सम्पति पर कोई अधिकार, हक तथा दावा है;
- (xi) प्रोत्साहक ने आंबटिती तथा आंबटिती संघ तथा सक्षम प्राधिकारी जैसी भी स्थिति हों, को समापन प्रमाण पत्र जारी करने तथा सामूहिक क्षेत्र (सभी विशिष्टियों, सुख-सुविधाओं तथा सुविधाओं से सुसज्जित) सहित प्लैट, प्लॉट या भवन, जैसी भी स्थिति हो, का कब्जा देने तक सक्षम प्राधिकरणों को कथित परियोजना के सम्बन्ध में भुगतानयोग्य किसी प्रकार के सभी सरकारी देयों, दरों, प्रभारों तथा करों तथा अन्य धनराशियों, उद्ग्रहणों, अधिरोपणों, किस्तों, हानियों तथा/या शस्तियों तथा अन्य लागतों का यथा समय भुगतान किया है तथा निरन्तर भुगतान करेगा;
- (xii) कथित भूमि तथा/या परियोजना के सम्बन्ध में प्रोत्साहक द्वारा सरकार या किसी अन्य स्थानीय निकाय या प्राधिकरण से या किसी विधायी अधिनियमिति, सरकारी अध्यादेश, आदेशों, अधिसूचना (कथित सम्पति के अर्जन या मांग के किसी नोटिस सहित) कोई नोटिस प्राप्त नहीं किया गया है या पर शामिल नहीं किया गया है।

9. चूक तथा परिणाम की घटना:-**9.1 फोर्स मज्योर खण्ड के अध्यक्षीन, प्रोत्साहन को निम्नलिखित घटनाओं में चूक की स्थिति में माना जाएगा:-**

- (i) प्रोत्साहक के पैरा 7.1 में विनिर्दिष्ट समय अवधि के भीतर आबंटिती को [फ्लैट/प्लॉट] को निवास-परिवर्तन के लिए तैयार का कब्जा देने में असफल रहता है या प्राधिकरण में परियोजना के रजिस्ट्रेशन के समय पर प्रकट अनुबन्ध समय के भीतर परियोजना को पूरा करने में असफल रहने पर। इस पैरे के प्रयोजन के लिए "निवास-परिवर्तन के लिए तैयार कब्जा" से अभिप्राय होगा कि फ्लैट रहने लायक स्थिति में होगा जोकि पक्षकारों के बीच करार के अनुसार सभी विशिष्टियों, सुख-सुविधाओं की व्यवस्था सहित सम्पूर्ण रूप से पूरा है तथा सुविधाओं की व्यवस्था सहित सम्पूर्ण रूप से पूरा है तथा जिसके लिए अधिभोग प्रमाणपत्र तथा समापन प्रमाणपत्र, जैसी भी स्थिति हो, सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया है;
- (ii) अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उपबन्धों के अधीन उसके रजिस्ट्रेशन के निलम्बन या प्रतिसंहरण के कारण विकासक के रूप में प्रोत्साहक के कारोबार का समापन (विच्छेद);

9.2 उपरोक्त सूचीबद्ध शर्तों के अधीन प्रोत्साहक द्वारा चूक के मामलों में, आबंटिती निम्नलिखित के लिए हकदार है:-

- (i) प्रोत्साहक द्वारा की गई मांग के अनुसार प्रोत्साहक को आगे भुगतान करना रोकना। यदि आबंटिती भुगतान करना रोकता है, तो प्रोत्साहक निर्माण मील-पथरों को पूरा करके स्थिति को सही करेगा तथा केवल उसके बाद ही आबंटिती से किसी ब्याज के बिना आगामी भुगतान करने की अपेक्षा करेगा; या
- (ii) आबंटिती के पास करार को समाप्त करने का विकल्प होगा जिस मामले में प्रोत्साहक समापन नोटिस प्राप्त करने के पैंतालीस दिन के भीतर नियमों में विहित दर से ब्याज सहित फ्लैट की खरीद के लिए किसी भी प्रकार के किसी शीर्ष में आबंटिती द्वारा भुगतान सम्पूर्ण धनराशि वापस करने के लिए दायी होगा; परन्तु जहां आबंटिती परियोजना से हटना या करार को समाप्त करने का इरादा नहीं करता है, तो प्रोत्साहक द्वारा [फ्लैट/प्लॉट] का कब्जा देने तक विलम्ब के प्रत्येक मास के लिए नियमों में विहित दर से ब्याज भुगतान किया जाएगा, जो उसके देय होने के पैंतालीस दिन के भीतर आबंटिती को प्रोत्साहक द्वारा भुगतान किया जाएगा।

9.3 आबंटिती निम्नलिखित घटनाओं के घटने पर चूक की स्थिति में माना जाएगा:-

- (i) यदि आबंटिती उस सम्बन्ध में नोटिस जारी करने के बावजूद इससे संलग्न भुगतान योजना के अनुसार प्रोत्साहक द्वारा की गई _____ रूपये की निरन्तर मांग का भुगतान करने में असफल रहता है, तो आबंटिती नियमों में विहित दर से असंयत राशि पर प्रोत्साहक को ब्याज का भुगतान करने के लिए दायी होगा;
- (ii) इस सम्बन्ध में प्रोत्साहक से नोटिस के बाद क्रमिक मास से बाहर अवधि के लिए लगातार उपरोक्त सूचीबद्ध है स्थिति के अधीन आबंटिती द्वारा चूक की दशा में प्रोत्साहक आबंटिती के पक्ष में [फ्लैट/प्लॉट] का आबंटन रद्द कर सकता है तथा बुकिंग राशि तथा ब्याज दायित्वों को काट करके आबंटिती द्वारा उसको भुगतान धनराशि की वापस कर सकता है तथा उसके बाद यह करार समाप्त हो जाएगा। परन्तु प्रोत्साहक ऐसे समापन से कम से कम तीस दिन पूर्व ऐसे समापन के बारे में आबंटिती को सूचित करेगा।

10. कथित फ्लैट का हस्तान्तरण:- प्रोत्साहक, आबंटिती से करार के अधीन पैरा 1.2 के अनुसार [फ्लैट/प्लॉट] की कुल कीमत की प्राप्ति पर, हस्तान्तरण विलेख निष्पादित करेगा तथा आबंटिती को अधिभोग प्रमाण पत्र तथा समापन प्रमाणपत्र, जैसी भी स्थिति हो, के जारी करने की तिथि से तीन मास के भीतर सामूहिक क्षेत्रों में आनुपातिक अभाज्य हिस्से के साथ [फ्लैट/प्लॉट] का हक सूचित करेगा। [परन्तु स्थानीय विधि के अभाव में आबंटिती के पक्ष में हस्तांतरण विलेख अधिभोग प्रमाण पत्र के जारी करने की तिथि से तीन मास के भीतर प्रोत्साहक द्वारा कार्यान्वित किया जाएगा।] तथापि, यदि आबंटिती नोटिस में वर्णित अवधि के भीतर स्टाम्प ड्यूटी तथा/ या रजिस्ट्रेशन प्रभार जमा कराने में असफल रहता है, तो आबंटिती द्वारा प्रोत्साहकों को स्टाम्प ड्यूटी तथा रजिस्ट्रेशन प्रभारों का भुगतान करने तक उसके पक्ष में हस्तान्तरण विलेख का रजिस्ट्रेशन रोकने के लिए आबंटिती प्रोत्साहक को प्राधिकृत करेगा।

11. कथित भवन/फ्लैट परियोजना का रखरखाव:- प्रोत्साहक परियोजना के अधिभोग प्रमाणपत्र के जारी करने के बाद आबंटिती संघ द्वारा परियोजना का रखरखाव का भार लेने तक परियोजना में आवश्यक सेवाएं मुहैया कराने तथा जारी रखने के लिए जिम्मेवार होगा। ऐसे रखरखाव की लागत [फ्लैट/प्लॉट] की कुल कीमत में शामिल की गई है।

12. त्रुटि दायित्व:- यह सम्मत है कि यदि कब्जा देने की तिथि से आबंटिती द्वारा पांच (5) वर्ष की अवधि के भीतर प्रोत्साहक के ऐसे विकास से सम्बन्धित विक्रय के करार के अनुसार प्रोत्साहक की किसी संरचनात्मक त्रुटि या कारीगरी, गुण या सेवाओं की व्यवस्था में कोई अन्य त्रुटि या कोई अन्य बाध्यताएं ध्यान में लाई जाती है, तो प्रोत्साहक की ड्यूटी 30 दिन के भीतर बिना अतिरिक्त प्रभार के ऐसी त्रुटियों को ठीक करने में प्रोत्साहक की असफलता की घटना में, व्यथित आबंटिती अधिनियम के अधीन यथा उपबन्धित रीति में उपयुक्त मुआवजा प्राप्त करने के हकदार होंगे।

13. मरम्मत के लिए फ्लैट में प्रवेश करने का अधिकार:- प्रोत्साहक/अनुरक्षण एजेंसी/आबंटिती संघ को आव यक अनुरक्षण सेवाएं मुहैया कराने के लिए सभी सामूहिक क्षेत्रों, गैरजों/कवरड पार्किंग तथा पार्किंग स्थलों में अबाधित

पहुंच का अधिकार होगा तथा आबंटिती किसी त्रुटि को ठीक करने की दृष्टि से जब तक परिस्थितियां अन्यथा वारंट नहीं करती, सम्यक नोटिस के बाद तथा साधारण कार्य समय में [फ्लैट / प्लॉट] या उसके किसी भाग में प्रवेश करने के लिए आबंटिती संघ तथा/या अनुरक्षण एजेंसी अनुमति देने के लिए सहमत है।

14. उपयोग:-

तहखाने तथा सर्विस क्षेत्रों का प्रयोग:- _____ (परियोजना का नाम) में तहखाना (तहखाने) तथा सर्विस क्षेत्र, यदि कोई हो, प्रयोजनों के लिए जैसे कि पार्किंग स्थल तथा सेवाओं के लिए सीमित किन्तु जिसमें विद्युत उप-केंद्र, ट्रांसफार्मर, डी0जी0सेट कक्ष, भूमिगत जल टंकी, पम्प कक्ष, रखरखाव तथा सर्विस कक्ष, अग्नि भामन पम्प तथा उपकरण इत्यादि स्वीकृत योजना के अनुसार अन्य अनुमत प्रयोग शामिल है आबंटिती को पार्किंग स्थलों के रूप में ईयरमार्क से अन्यथा किसी भी प्रकार की किसी रीति में सर्विस क्षेत्रों तथा तहखानों का प्रयोग करने की अनुमति नहीं होगी तथा वह रखरखाव सेवाएं देने के लिए आबंटितियों द्वारा बनाए गए आबंटिती संघ द्वारा प्रयोग के लिए आरक्षित होगा।

15. फ्लैट के सम्बन्ध में सामान्य अनुपालन:-

15.1 उपरोक्त पैरा 12 के अध्यक्षीन, आबंटिती, कब्जा लेने के बाद, उसकी अपनी लागत पर [फ्लैट/प्लॉट] को अच्छी मरम्मत तथा हालात में रखने के लिए अकेला जिम्मेवार होगा तथा भवन, या [फ्लैट/प्लॉट] या सीढ़ियों, लिफ्टों, सामूहिक रास्तों, कोरिडोरों, परिचालन क्षेत्रों, प्रांगण में ऐसी कोई गतिविधि नहीं करेगा नाहि उसको क्षति पहुंचाएगा जो किसी प्राधिकरण की किसी विधि या नियमों या [फ्लैट/प्लॉट] में परिवर्तन या हेर-फेर या परिवर्धन करने, इसकी दीवारों तथा विभाजनों, मलजल, जलनिकास, पाईप तथा उसके उपांग या उससे सम्बन्धित अच्छी तथा युक्तियुक्त मरम्मत तथा उसे सही तथा उचित हालात (स्थिति) में रखने के उल्लंघन में हो सकते हैं तथा सुनिश्चित करेगा कि भवन के सहारा, आश्रय इत्यादि को किसी रूप में क्षतिग्रस्त या जोखिम में नहीं डाला जाता है।

15.2 इसके अतिरिक्त आबंटिती सहमति, आश्वासन तथा गारंटी देता है कि वह भवन के अगुभागा/सामने या परियोजना के बाहर, उसके भवन या सामूहिक क्षेत्रों में कहीं भी कोई सूचना-पट्ट, नाम की प्लेट, निआन लाईट, प्रचार सामग्री तथा विज्ञापन सामग्री इत्यादि नहीं लगाएगा/लगाएगी/आबंटिती बाहरी दीवारों की रंग स्कीम या खिड़कियों के बाहर की ओर की रंगाई में कोई परिवर्तन या बाहरी उत्तोलन या डिजाइन में कोई परिवर्तन भी नहीं करेगा/करेगी। इसके अतिरिक्त आबंटिती [फ्लैट/प्लॉट] में कोई खतरनाक ज्वलन गील माल स्टोर नहीं करेगा या भवन के सामूहिक रास्तो या सीढ़ियों में कोई भारी सामग्री नहीं रखेगा। आबंटिती [फ्लैट/प्लॉट] का बाहरी तथा भार वहन करने वाली दीवार सहित कोई दीवार भी नहीं हटाएगा।

15.3 आबंटिती प्रोत्साहन द्वारा लगाई गई विद्युत प्रणाली के अनुरूप इसका विद्युत लोड को प्लान बनाएगा तथा वितरण करेगा तथा उसके बाद आबंटिती संघ तथा/या अनुरक्षण एजेंसी आबंटिती संघ द्वारा नियुक्त किया जाएगा। आबंटिती किन्हीं पूर्वोक्त भातों के उल्लंघन से उत्पन्न किसी हानि या क्षतियों के लिए जिम्मेवार होगा।

16. पक्षकारों ने विधियों, अधिसूचनाओं इत्यादि का अनुपालन:- पक्षकार परियोजना को लागू सभी विधियों, नियमों, विनियमों, अधिसूचनाओं की पूरी जानकारी सहित [फ्लैट/प्लॉट] के आबंटन के लिए यह करार कर रहे हैं।

17. अतिरिक्त निर्माण:- प्रोत्साहक सहमति देता है कि अधिनियम में यथा उपबन्धित के सिवाए सक्षम प्राधिकारणों द्वारा भवन योजना, अभिन्यास योजना, स्वीकृति योजना तथा विशिष्टियां, सुख-सुविधाएं तथा सुविचार के अनुमोदन तथा प्रकटीकरण के बाद परियोजना में परिवर्तन करने या कहीं भी अतिरिक्त निर्माण (निर्माणों) बनवाने का कोई अधिकार नहीं है।

18. प्रोत्साहक चार्ज गिरवी नहीं रखेगा या सृजित नहीं करेगा:- प्रोत्साहक के इस करार के करने के बाद वह [फ्लैट/प्लॉट/भवन] के चार्ज गिरवी नहीं रखेगा या सृजित नहीं करेगा तथा यदि कोई ऐसा रेहन या चार्ज किया गया या सृजित किया गया है, वो तत्समय लागू किसी अन्य विधि में दी गई किसी बात के होते हुए भी ऐसा रेहन या चार्ज आबंटिती के अधिकार तथा हित को प्रभावित नहीं करेगा जो ऐसे [फ्लैट/प्लॉट/भवन] के लेने के लिए किया गया है या सम्मत है।

19. फ्लैट स्वामित्व अधिनियम (सम्बन्धित राज्य का):- प्रोत्साहक ने आबंटितियों को आश्वासित किया है कि परियोजना की सम्पूर्णता में यह _____ (कृपया राज्य के अपार्टमेंट स्वामित्व का नाम दर्ज करें।) के उपबन्धों के अनुसार है। प्रोत्साहक के _____ में यथा लागू विभिन्न विधियों/विनियमों का अनुपालन दर्शाया है।

20. बाध्यकारी प्रभाव:-

प्रोत्साहक द्वारा आबंटिती को इस करार का अग्रेशन एक तो आबंटिती द्वारा प्राप्ति की तिथि से तीस दिन के भीतर भुगतान योजना के अनुबन्ध के अनुसार देय भुगतानों के साथ सभी अनुसूचियों सहित इस करार पर आबंटिती के हस्ताक्षर करने या देने तक तथा दूसरा जब कभी प्रोत्साहक द्वारा सूचित किया जाए समबद्ध उप-रजिस्ट्रार _____ (उप-रजिस्ट्रार का पता विनिर्दिष्ट करें) के सम्मुख उसको रजिस्ट्रेशन प्रकट करने तक प्रोत्साहक या आबंटिती के भाग पर बाध्यकारी बन्धन सृजित नहीं करता। यदि आबंटिती (आबंटितियों) आबंटिती द्वारा उसकी प्राप्ति की तिथि से तीस दिन के भीतर यह करार करने प्रोत्साहक को देने तथा/या प्रोत्साहक द्वारा जब कभी सूचित किया जाए उसके रजिस्ट्रेशन के लिए उप-रजिस्ट्रार के सम्मुख पेश करने में असफल रहता है/रहते हैं, तो

प्रोत्साहक चूक की ठीक करने के लिए आबंटिती को नोटिस शामिल करेगा, जिसे यदि आबंटिती द्वारा उसकी प्राप्ति की तिथि से तीस दिन के भीतर ठीक नहीं किया गया है, तो आबंटिती के आवेदन को रद्द के रूप में समझा जाएगा तथा इसके सम्बन्ध में आबंटिती द्वारा जमा सभी धन राशियां जिसमें बुकिंग राशि शामिल है किसी प्रकार के किसी ब्याज या मुआवजे के बिना आबंटिती को वापस की जाएगी।

21. सम्पूर्ण करार:-

यह करार, इसको अनुसूचियों सहित, उसकी विषय वस्तु के सम्बन्ध में पक्षकारों के बीच तथा कथित प्लैट/प्लॉट/भवन, जैसी भी स्थिति हो, के सम्बन्ध में पक्षकारों के बीच तथा कथित प्लैट /प्लॉट/भवन, जैसी भी स्थिति हो, के सम्बन्ध में पक्षकारों के बीच किन्हीं तथा सभी समझौतों, किन्हीं अन्य करारों, आबंटन पत्र, पत्राचारों, प्रबन्धों चाहे लिखित या मौखिक, यदि कोई हों, के स्थान पर सम्पूर्ण करार बनाता है।

22. संशोधन का अधिकार:- यह करार केवल पक्षकारों की लिखित सहमति के द्वारा ही संशोधित किया जा सकता है।

23. इस करार के उपबन्ध आबंटिती/उत्तरवर्ती/ आबंटितियों को लागू होना:-

यह स्पष्ट रूप से ज्ञात है तो उसके पक्षकारों द्वारा तथा के बीच ऐसा करार प्लैट/प्लॉट तथा परियोजना के निम्बन्ध में उसके अधीन उत्पन्न बाध्यता [प्लैट/प्लॉट] के अन्तराल के मामले में किसी उत्तरवर्ती आबंटितियों को समान रूप से लागू था के विरुद्ध या द्वारा प्रवर्तनीय होंगी जैसा कि कथित बाध्यताएं सभी उद्देश्यों ताकि प्रयोजनों के लिए [प्लैट/प्लॉट] के साथ चलेगी।

24. अधिव्यजन लागू करने के लिए प्रतिबन्ध नहीं है:-

24.1 प्रोत्साहक इस करार में निर्दिष्ट अनुसार अपने अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना एकमात्र अपने विकल्प तथा विवेक से विलम्बित भुगतान को छोड़ने सहित, भुगतान योजना (अनुबन्ध ग) के अनुसार भुगतान न करने में आबंटिती द्वारा उल्लंघन छोड़ सकता है। यह स्पष्ट किया जाता है तथा आबंटिती द्वारा इस प्रकार सम्मत कि एक आबंटिती के मामले में प्रोत्साहक द्वारा विवेक के प्रयोग अर्थ मिसाल के रूप में नहीं लगाया जाएगा तथा/या अन्य आबंटितियों के मामले में ऐसे विवेक का प्रयोग करने के लिए प्रोत्साहक पर बाध्यकारी नहीं होगा।

24.2 उसके उपबन्धों का किसी समय पर या किसी समय अवधि के लिए लागू करने में पक्षकारों के भाग पर असफलता का अर्थ प्रत्येक तथा हर एक उपबन्ध को उसने बाद किसी उपबन्धों का या अधिकार के अधिव्यजन के रूप में नहीं लगाया जाएगा।

25. विच्छेदनीयता:-

यदि इस करार को कोई उपबन्ध अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों या अन्य लागू विधियों के अधीन भुन्य या अप्रवर्तनीय के रूप में अवधारित किया जाएगा, करार के ऐसे उपबन्ध संशोधित या लोपित समझे जायेंगे यहां तक के वें इस करार के प्रयोजनों के तथा अधिनियम या इसने अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों या लागू विधि, जैसी भी स्थिति हो, के अनुसार आवश्यक सीमा के प्रकियुक्त रूप से असंगत है तथा इस करार के बाकी के उपबन्ध वैध रहेंगे तथा इस करार के निष्पादन के समय पर यथा लागू प्रवर्तनीय रहेंगे।

26. जहां कहीं करार में निर्दिष्ट आनुमासिक जिस्से की संगणना की पद्धति:-

जहां कहीं इस करार में यह अनुबद्ध है कि आबंटिती ने परियोजना के अन्य आबंटिती (आबंटितियों) की सांझेदारी में कोई भुगतान करना है, तो वह समानुपात में होगा जसे परियोजना के सभी [प्लैट/प्लॉट] के कुल कारपेट क्षेत्र से सम्बन्धित [प्लैट/प्लॉट] का कारपेट क्षेत्र है।

27. अतिरिक्त आशवासन:-

मानो पक्षकार सहमत है कि वे दस्तावेजों तथा विशेष रूप से उसमें उपबन्धित कार्रवाई के अतिरिक्त जो इस करार के उपबन्धों को कार्यानिवत करने या उसमें किसी अधिकार की पुष्टि या सम्पूर्ण करने या उसके अधीन अन्तरित करने या किसी ऐसे सैव्यवहार के अनुसरण के उद्देश्य से प्रकियुक्त रूप से अपेक्षित हो, अन्य ऐसे दस्तावेजों को पूरा करेंगे, पावती देंगे तथा सपर्ध करेंगे।

28. निष्पादन का स्थान:-

इस करार कारर का निष्पादन प्रोत्साहक के कार्यालय या किसी अन्य स्थान पर जो प्रोत्साहक तथा आबंटितों के बीच आपस में सम्मत हो, उसके प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता के माध्यम से प्रोत्साहक द्वारा केवल इसके निष्पादन के बाद पुरा किया जाएगा आबंटिती तथा प्रोत्साहक द्वारा विधिवत करार निष्पादित करने के बाद में पूरा किया जाएगा या कथित करार के निष्पादन के साथ-साथ _____ पर (उपरजिस्ट्रार का पता विनिर्दिष्ट करें) उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में रजिस्टर्ड किया जाएगा। अतः यह करार _____ में निष्पादित किया गया समझा जाएगा।

29. नोटिस:-

कि इस करार द्वारा यथा अपेक्षित आबंटिती तथा प्रोत्साहक को तामिल किए जाने वाले सभी नोटिस विधिवत तामिल किए गए समझे जायेंगे यदि नीचे विनिर्दिष्ट इनसे सम्बन्धित पतों पर रजिस्टर्ड डाक द्वारा आबंटिती या प्रोत्साहक को भेजे गए हैं:-

आबंटिती का नाम _____

(आबंटिती का पता) _____

मैसर्ज _____ प्रोत्साहक का नाम
(प्रोत्साहक का पता) _____

इस करार के निष्पादन के पश्चात् पतों में किसी परिवर्तन की सूचना रजिस्टर्ड द्वारा उपरोक्त पर देना आबंटिती तथा प्रोत्साहक की ड्यूटी होगी जिसमें असफल रहने पर उपरोक्त पते पर भेजी गई सीपी सूचनाएं तथा पत्र प्रोत्साहक या आबंटिती, जैसी भी स्थिति हो, द्वारा प्राप्त किए गए समझे जायेंगे।

30. संयुक्त आबंटिती:-

कि यदि संयुक्त आबंटिती है, तो सभी सूचनाएं आबंटिती को प्रोत्साहक द्वारा भेजी जायेंगी जिसका नाम पहले तथा अस द्वारा दिए गए पते पर दिखाई देगा जो सभी उद्देश्यों तथा प्रयोजनों के लिए सभी आबंटितियों को उचित रूप से तामिल के रूप में समझा जाएगा।

31. व्याकृति:-

ऐसे प्लैट, प्लॉट या भवन, जैसी अभी स्थिति हो, के विक्रय के लिए इस करार के निष्पादन तथा रजिस्ट्रेशन से पूर्व पैट, प्लॉट या भवन, जैसी भी स्थिति हो, के सम्बन्ध में आबंटिती द्वारा हस्ताक्षरित किसी आवेदन पत्र, आबंटन पत्र, करार या किसी अन्य दस्तावेज का अर्थ विक्रय के करार के अधीन या अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के अधीन आबंटिती के अधिकारों तथा हितों को सीमित करने के लिए नहीं लगाए जाएंगे।

32. शासित विधि:-

कि इस करार के अधीनया उत्पन्न पक्षकारों के अधिकारों तथा बाध्यताओं का तत्समय भारक को लागू अन्य विधियों सहित अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों ताकि विनियमों के अनुसार अर्थ लगाया जाएगा तथा लागू किए जाएंगे।

33. विवाद समाधान:-

इस करार से उत्पन्न या के विषय में या निबन्धनों तथा शर्तों के सम्बन्ध में सभी या कोई विवाद जिसमें उसके निबन्धनों की व्याख्या तथा वैधता तथा पक्षकारों के सम्बन्धित अधिकार तथा बाध्यताएं शामिल हैं, परस्पर विचार-विमर्श द्वारा उसे अधिनियम के अधीन नियुक्त न्यायनिर्णायक अधिकारों के माध्यम से सुलझाए जायेंगे।

(कृपया पक्षकारों के बीच संविदात्मक समयदारों की अनुसार कोई अन्य निबन्धन तथा शर्तें अन्तः स्थापित करें, तथापि कृपया यह सुनिश्चित करें कि ऐसे निबन्धन तथा शर्तें उपरोक्त निर्दिष्ट निबन्धनों तथा शर्तों या अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के अनादर में या असंगत नहीं हो।

इसके साक्ष्यस्वरूप इसके उपरोक्त नामित पक्षकारों ने पहले उपरोक्त लिखित तारीख को ऐसे रूप में हस्ताक्षर अनुप्रमाणिक साक्षी की उपस्थिति में _____ (शहर/नगर का नाम) में विक्रय के लिए इस करार पर उनके अपने हस्ताक्षर कर दिए हैं तथा यह हस्ताक्षरित है। इसमें लिखित (नामित) द्वारा हस्ताक्षरित तथा परिदत्त:-

आबंटिती: (संयुक्त क्रेताओं सहित)

(1) हस्ताक्षर _____
नाम _____
पता _____

कृपया फोटो
चिपकाएं तथा
फोटो पर
तिरछे हस्ताक्षर
करें

(2) हस्ताक्षर _____
नाम _____
पता _____

कृपया फोटो
चिपकाएं तथा
फोटो पर
तिरछे हस्ताक्षर
करें

इसमें लिखित (नामित) द्वारा हस्ताक्षरित तथा परिदत्त:-

(1) हस्ताक्षर (प्राधिकृत हस्ताक्षरी) _____

नाम _____

पता _____

की उपस्थिति में दिनांक _____ को _____ में
गवाह:-

(1) हस्ताक्षर _____

नाम _____

पता _____

(2) हस्ताक्षर _____

नाम _____

पता _____

अनुसूची 'क'- कृपया सभी चारों दिशाओं सीमा के साथ [फलैट/प्लाट] तथा गैरेज/कवरड पार्किंग (यदि लागू हो) का वर्णन अन्तः स्थापित करें।

अनुसूची 'ख'- फलैट की फर्श योजना

अनुसूची 'ग'- भुगतान योजना

अनुसूची 'घ'- विशिष्टियां, सुख-सुविधाएं, सुविधाएं (जो फलैट/प्लाट का भाग हैं)

अनुसूची 'ड'- विशिष्टियां, सुख-सुविधाएं, सुविधाएं (जो परियोजना का भाग हैं)

(विक्रय के लिए इस करार की 'अनुसूचियां' पक्षकारों के बीच करार के अनुसार होगी)

कृपया फोटो
चिपकाएं तथा
फोटो पर
तिरछे हस्ताक्षर
करें

अरुण कुमार गुप्ता,
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

HARYANA GOVERNMENT**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT****Notification**

The 28th April, 2017

No. MISC-107(A)/ED(R)/1/55/2016-1TCP.— In exercise of the powers conferred by sub section (1) read with sub section (2) of section 84 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (Central Act 16 of 2016), the Governor of Haryana hereby makes the following draft rules for the information of persons likely to be affected thereby.

Notice is hereby given that the draft of the rules shall be taken into consideration by the Government on or after the expiry of a period of fifteen days from the date of publication of this notification in the Official Gazette, together with objections or suggestions, if any, which may be received in writing or through electronic mail on e-mail id pstcpharyana1@gmail.com and officer.rera.hry@gmail.com by the Principal Secretary to Government, Haryana, Town and Country Planning Department, Chandigarh, from any person with respect to the draft of the rules before the expiry of the period so specified.

- | | |
|---|-------------------------------------|
| <p>1. (1) These rules may be called as the Haryana Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017.</p> <p>(2) They shall come into force on the date of their publication in the Official Gazette.</p> | <p>Short title and commencement</p> |
| <p>2. (1) In these rules, unless the context otherwise requires, -</p> <p>(a) “Act” means the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (Central Act 16 of 2016).</p> <p>(b) “annexure” means an annexure appended to these rules;</p> <p>(c) “association of allottees” means a collective of the allottees of a real estate project, by whatever name called, registered under any law for the time being in force, acting as a group to serve the cause of its members, and shall include the authorised representatives of the allottees;</p> <p>(d) “authenticated copy” means a self-attested copy of any document required to be provided by any person under these rules;</p> <p>(e) “carpet area” means the net useable floor area of an apartment, excluding the area covered by the external walls, area under services shafts, exclusive balcony or verandah area and exclusive open terrace area, but includes the area covered by the internal partition walls of the apartment.</p> <p>(ee) “common areas and facilities” shall have the same meaning” as defined the Haryana Apartment Ownership Act, 1983 (10 of 1983);</p> <p>(f) “cyber city” shall have the same meaning as defined under the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975 (8 of 1975);</p> <p>(ff) “cyber park” shall have the same meaning as defined under the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975 (8 of 1975);</p> <p>(g) "external development works" includes roads and road systems landscaping, water supply, sewage and drainage systems, electricity supply, transformer, sub-station, solid waste management and disposal or any other work which may have to be executed in the periphery of, or outside a project for its benefit, as may be provided by the competent authority under the provision of any relevant statute and rules made thereunder;</p> <p>(h) "flat" shall have the same meaning as defined under the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975 (8 of 1975);</p> <p>(i) “form” means a form appended to these rules;</p> <p>(j) "group housing" shall have the same meaning as defined under the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975 (8 of 1975);</p> <p>(k) "integrated commercial complex" shall have the same meaning as defined under the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975 (8 of 1975);</p> | <p>Definitions</p> |

- (l) “internal development works” means roads, footpaths, water supply, sewers, drains, parks, tree planting, street lighting, provisions for community buildings, treatment and disposal of sewerage and sullage water, solid waste management and disposal, water conservation, energy management, fire protection and safety requirements, social infrastructure such as education, health and other public amenities or any other works in a project for its benefit as per sanctioned plan;
- (m) “layout plan” means a plan of the colony depicting the division or proposed division of land into plots, roads, open spaces, etc and other details, as may be necessary;
- (n) “on going project” means a project where development is going on at site and for which completion certificate has not been issued but excludes such projects which fulfil any of the following criteria, before the stipulated date of due registration under Section 3 (1) of the Act, namely:-
 - (a) completion/part completion certificate in case of plotted colony has been issued by the competent authority under the provisions of the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975 (8 of 1975) and rules framed thereunder;
 - (b) occupancy certificate for the building blocks of integrated complexes like group housing, commercial, cyber park or cyber city, has been issued by the competent authority under the provisions of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and rules framed thereunder;

Explanation.— The remaining area/building blocks of the colony for which part completion/occupation certificate has not been granted/issued by the competent authority, shall not be excluded.

 - (c) The project for which application for grant of occupancy certificate/part completion certificate has been made, provided the same is granted by the competent authority within three months of the application.
- (o) “parking” means a space enclosed or unenclosed, to park vehicle together with a driveway connecting the parking space with a street permitting ingress and egress of the vehicles;
- (p) “project land” means any parcel or parcels of land on which the project is developed and constructed by a promoter;
- (q) “section” means a section of the Act;
- (r) “Government” means the Government of the State of Haryana;
- (s) “schedule” means a schedule appended to these rules;
- (t) “structural defects” means actual physical damage/ defects to the designated load-bearing elements of the building, apartment or unit like faults, breakage or cracks, appearing over time in elements such as load bearing columns, walls, slabs, beams etc. which can affect the strength and stability of the apartment or the building and shall include any of the followings, namely:
 - (i) defects due to design attributes of reinforced cement concrete (RCC) or structural mild steel (MS) elements of an engineered (structurally designed) building structure,
 - (ii) defects due to faulty or bad workmanship of RCC or MS work,
 - (iii) defects due to materials used in such RCC or MS work,
 - (iv) major cracks in masonry work that are induced as result of failures of RCC or MS work,
 - (v) any defect which is established to have occurred on account of negligence, use of inferior materials or non-adherence to the regulatory codes of practice by the promoter.

(2) Words and expressions used but not defined in these rules, shall have the same meanings respectively assigned to them in the Act.

3. (1) An application to the Authority for registration of the real estate project shall be made in writing in Form 'REP-I', in triplicate.

Application for
registration
Section 4

(2) The promoter shall pay a registration fee at the time of application for registration by way of a demand draft or a banker's cheque drawn on any Scheduled bank or through online payment mode, as the case may be, for a sum calculated at the rate mentioned in *Schedule-1*.

(3) The declaration to be submitted under clause (1) of sub-section (2) of section 4, shall be in Form 'REP-II', which shall include a declaration stating that the promoter shall not discriminate against any allottee at the time of allotment of any apartment, plot or building, as the case may be on the grounds of sex, cast, creed, colour, religion etc. The promoter may charge different rates from allottees for plots or apartments allotted at different times.

4. (1) The promoter of an ongoing project shall make an application to the Authority mentioning the following information, namely:-

Additional
disclosure by
Promoters of
ongoing projects

(a) the total amount of money collected from the allottees and the total amount of money spent for development of the project including the total amount of balance money lying with the promoter;

(b) status of the project (extent of development carried out till date and the extent of development pending) including the original time period disclosed to the allottee for completion of the project at the time of sale including the delay and the time period within which he undertakes to complete the pending project, which shall be commensurate with the extent of development already completed, and this information shall be certified by an engineer, an architect and a chartered accountant.

(2) The promoter shall disclose the size of the apartment based on carpet area even if sold on any other basis such as super area, super built up area, built up area etc. which shall not affect the validity of the agreement entered into between the promoter and the allottee to that extent.

(3) In case of plotted development, the promoter shall disclose the area of the plot being sold to the allottee as per the layout plan approved by the competent authority.

(4) For ongoing projects, the promoter shall, within a period of three months of the application for registration of the project with the Authority, deposit in a separate bank account, seventy percent of the amounts already realized from the allottees, which have not been utilized for construction of the project or the land cost for the project as required under sub-clause (D) of clause (1) of sub-section (2) of section 4, which shall be used for the purposes specified therein.

Explanation.- (1) For the purposes of sub-clause (D) of clause (1) of sub-section (2) of section 4, the land cost shall be the cost incurred by the promoter, whether as an outright purchase, lease, registration charges, stamp duty and brokerage cost etc.

(2) The construction cost shall be the cost incurred by the promoter, towards the on-site expenditure for the physical development of the project and shall include all the cost including statutory fee incurred by the promoter towards procuring approvals and commencement certificates, preparation of the sanctioned plan, layout plan, building and structural drawings, purchase of building materials, hiring of plant and equipments for construction of building, providing of basic infrastructure and amenities, cost of supervision and consultancy from any structural engineer, architect, chartered accountant etc., loans and finance required for construction purpose and labour charges.

5. (1) Upon the registration of a project, the Authority shall issue a registration certificate with a registration number in Form 'REP-III' to the promoter. However, validity of registration of the project shall not be beyond the period mentioned in licence granted by the competent authority made thereunder for completion of the project or phase thereof, as the case may be.

Grant or rejection
of registration of
project
Section 5

(2) In case of rejection of the application, the Authority shall inform the promoter in Form 'REP-IV'.

Provided that the Authority may grant an opportunity to the promoter to rectify the defects in the application within such time period, as may be specified by it.

Extension of
registration of
project

Section 6

6. (1) The registration granted under the Act, may be extended by the Authority, on an application made by the promoter in Form *REP-V*, in triplicate within three months prior to the expiry of the registration granted.

(2) The application for extension of registration shall be accompanied with a demand draft or a bankers cheque drawn on any Scheduled bank or through online payment mode, as the case may be, for an amount equivalent to half the registration fees as prescribed under sub-rule (2) of rule 3 along with an explanatory note setting out the reasons for delay in the completion of the project and the need for extension of registration for the project, along with documents supporting such reasons:

Provided that where extension of registration is due to *force majeure*, the Authority may at its discretion waive the fee for extension of registration.

(3) In case of extension of registration, the Authority shall inform the promoter about the same in Form '*REP-VI*' and in case of rejection of the application for extension of registration the Authority shall inform the promoter about such rejection in Form '*REP-IV*'.

Provided that the Authority may grant an opportunity to the promoter to rectify the defects in the application within such time period as may be specified by it.

Revocation of
registration of
project

Section 7

7. Upon the revocation of registration of a project under section 7, the Authority shall inform the promoter about such revocation in Form '*REP-IV*'.

Agreement for
sale

Section 13

8. (1) The agreement for sale shall be as per Annexure 'A'.

(2) Any application letter, allotment letter or any other document signed by the allottee, in respect of the apartment, plot or building, prior to the execution and registration of the agreement for sale for such apartment, plot or building, as the case may be, shall not be construed to limit rights and interests of the allottee under the agreement for the sale or under the Act or the rules for the regulations made thereunder.

Application for
registration by
real estate agent

Section 9

9. (1) Every real estate agent shall make an application in writing to the Authority in Form *REA-I*, in triplicate, for registration alongwith following documents, namely:-

- (a) the brief details of his enterprise including its name, registered address, type of enterprise (proprietorship, society, partnership, company etc.);
- (b) the particulars of registration (whether as a proprietorship, partnership, company, society etc.) including the bye-laws, memorandum of association, articles of association etc. as the case may be;
- (c) name, address, contact details and photograph of the real estate agent, if it is an individual and the name, address, contact details and photograph of the partners, directors etc. in case of other entities;
- (d) the authenticated copy of the PAN card of the real estate agent;
- (e) the authenticated copy of the address proof of the place of business;
- (f) such other information and documents, as may be specified by regulations.

(2) The real estate agent shall pay a registration fee at the time of application for registration by way of a demand draft or a bankers cheque drawn on any Scheduled bank or through online payment, as the case may be, for a sum calculated at the rate mentioned in *Schedule II*.

Grant of
registration to
real estate agent

Section 9

10. (1) On receipt of the application under rule 9, the Authority shall within a period of thirty days either grant registration to the real estate agent or reject the application, as the case may be:

Provided that the Authority may grant an opportunity of being heard in the matter to the real estate agent or to rectify the defects in the application within such time period, as may be specified by it.

(2) Upon the registration of a real estate agent, the Authority shall issue a registration certificate with a registration number in Form *REA-II* to the real estate agent.

(3) In case of rejection of the application, the Authority shall inform the applicant in Form *REA-III*.

(4) The registration granted under this rule shall be valid for a period of five years.

11. (1) The registration granted to a real estate agent under the Act, may be renewed, on an application made by the real estate agent in *Form* REA-IV, in triplicate, within three months prior to the expiry of the registration granted.

Renewal of
registration of
real estate agent

(2) The application for renewal of registration shall be accompanied with a demand draft or a bankers cheque drawn on any Scheduled bank or through online payment, as the case may be, for a sum calculated at the rate mentioned in *Schedule II*.

Section 9

(3) The real estate agent shall also submit all the updated documents set out in clauses (a) to (f) of sub-rule (1) of rule 9 at the time of application for renewal.

(4) In case of renewal of registration, the Authority shall inform the real estate agent about the same in *Form* REA-V and in case of rejection of the application for renewal of registration, the Authority shall inform the real estate agent in *Form* REA-III:

Provided that no application for renewal of registration shall be rejected, unless the real estate agent has been given an opportunity of being heard:

Provided further that the Authority may grant an opportunity to the real estate agent to rectify the defects in the application within such time period, as may be specified by it.

(5) The renewal granted under this rule shall be valid for a period of five years.

12. The Authority may revoke the registration granted to the real estate agent or renewal thereof, as the case may be, shall intimate the real estate agent of such revocation in *Form* 'REA-III'.

Revocation of
registration of
real estate agent

Section 9

13. The real estate agent shall maintain and preserve its books of account, records and documents in accordance with the provisions of the Income Tax Act, 1961 (43 of 1961) and the rules made thereunder.

Books of
accounts, records
and documents

Section 10

14. (1) The Authority shall ensure that the following information, shall be made available on its website in respect of each project registered under the Act, namely:-

Details to be
published on the
website

(a) details of the promoter including the following, namely:

Section 34

(i) promoter or group profile:

(A) a brief detail of his enterprise including its name, registered address, type of enterprise (proprietorship, limited liability partnership, society, partnership, company, competent authority) and the particulars of registration as such enterprise and in case of a newly incorporated or registered entity, brief details of the parent entity including its name, registered address, type of enterprise (whether as proprietorship, society, limited liability partnership, partnership, company, competent authority);

(B) background of promoter, work experience of the promoter and in case of a newly incorporated or registered entity, work experience of the chairman, directors, partners, as the case may be and that of the authorised persons of the parent entity;

(C) name, address, contact details and photograph of the promoter in case of an individual and the name, address, contact details and photograph of the chairman, directors, partners, as the case may be and that of the authorised persons.

(ii) Track record of the promoter:

(A) number of years of experience of the promoter or parent entity, as the case may be, in real estate development in the State;

(B) number of years of experience of the promoter or parent entity, as the case may be, in real estate development in other States or Union Territories;

(C) number of completed projects and area constructed till date in the past five years including the status of the projects, delay in its completion, details of type of land and payments pending;

(D) number of ongoing projects and proposed area to be constructed launched in the past five years including the status of the said projects, delay in its completion, details of type of land and payments pending;

- (E) details and profile of ongoing and completed projects for the last five years as provided under clause (b) of sub-section (2) of section 4.
- (iii) Litigations: Details of litigation in the past five years in relation to the real estate projects developed or being developed by the promoter.
- (iv) Website:
 - (A) web link of the promoter or parent entity, as the case may be;
 - (B) web link of the project.
- (b) details of the real estate project including the following, namely:
 - (i) advertisement and prospectus issued in regard to the project;
 - (ii) compliance and registration,-
 - (A) authenticated copy of the approvals and commencement certificate received from the competent authority as provided under clause (c) of sub-section (2) of section 4;
 - (B) the sanctioned zoning/ building plan, layout plan and specifications of the project or the phase thereof, and the whole project as sanctioned by the competent authority as provided under clause (d) of sub section (2) of section 4;
 - (C) details of the registration granted by the Authority under the Act;.
 - (iii) Apartment, plot and parking related details,-
 - (A) details of the number, type and carpet area of apartments for sale in the project along with the area of the exclusive balcony or verandah areas and the exclusive open terrace areas with the apartment, if any, or details of the number, type and area of plots for sale in the project or both, as the case may be;
 - (B) details of the number and area of garage/ parking space for sale in the project;
 - (C) Details of the number and areas of parking space including surface, stilt and basement as provided in sanctioned building/site plans and available in the project;
 - (iv) registered real estate agents,- names and addresses of real estate agents for the project.
 - (v) details of consultants, contractors, architect, structural engineers and other persons concerned with the development of the real estate project such as-
 - (A) name and address of the person;
 - (B) names of promoters;
 - (C) year of establishment;
 - (D) names and profile of key projects completed;
 - (vi) location the details of the location of the project in revenue estate, tehsil and District with clear demarcation of land dedicated for the project along with its boundaries including the latitudes and longitudes of the end points of the project;
 - (vii) Development Works Plan:
 - (A) The plan of development works to be executed in the proposed project and the proposed facilities to be provided *as per approval in the service plan estimates* regarding provision of basic infrastructure like water supply, sewerage, drainage, electricity, horticulture, fire fighting facilities, emergency evacuation services, use of renewable energy etc;
 - (B) amenities:- a detailed note explaining the salient features of the proposed project including access to the project, design for electric supply including street lighting, water supply arrangements and site for disposal and treatment of storm and sullage water, and any other facilities and amenities or public health services proposed to be provided in the project;

- (C) gantt charts or milestone charts and project schedule:- the plan of development works to be executed in the project and the details of the proposed facilities to be provided thereof and the timelines to achieve the same;
- (c) financial details of the promoter,-
- (i) the authenticated copy of the PAN card of the promoter;
 - (ii) the annual report including audited profit and loss account, balance sheet, cash flow statement, director's report and the auditor's report of the promoter for the immediately preceding three financial years and where annual report is not available then the audited profit and lost account, balance sheet, cash flow statement and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years and in case of newly incorporated or registered entity such information shall be disclosed for the parent entity;
- (d) the promoter shall upload the following updates on the webpage for the project, within fifteen days from the expiry of each quarter, namely:-
- (i) list of number and types of apartments or plots, booked;
 - (ii) list of number of garages/ parking space booked;
 - (iii) status of the project,-
 - (A) Status of construction of each building with photographs;
 - (B) Status of construction of each floor with photographs;
 - (C) Status of construction of internal infrastructure and common areas with photographs.
 - (iv) Status of approvals:
 - (A) approval received;
 - (B) approvals applied and expected date of receipt;
 - (C) approvals to be applied and date planned for application;
 - (D) modifications, amendment or revisions, if any, issued by the competent authority with regard to any licence, permit or approval for the project.
- (e) the details of approvals, permissions, clearances, legal documents:
- (i) Approvals:
 - (A) authenticated copy of the licence or land use permission, buildings sanctioned plan and the commencement certificate from the competent authority obtained in accordance with the laws applicable for the project, and where the project is proposed to be developed in phases, an authenticated copy of the licence or land use permission, buildings sanctioned plan and the commencement certificate for each of such phases;
 - (B) authenticated copy of the site plan or site map showing the location of the project land along with names of revenue estates, survey numbers, cadastral numbers, khasra numbers and area of each parcels of the project land;
 - (C) authenticated copy of the layout plan of the project or the phase thereof, and also the layout plan of the whole project as sanctioned by the competent authority and other specifications of the project;
 - (D) floor plans for each tower and block including clubhouse, amenities and common areas;
 - (E) any other permission, approval, or licence that may be required under applicable law including fire no-objection certificate, permission from water and sewerage department etc.;
 - (F) authenticated copy of completion certificate.
 - (ii) legal documents-
 - (A) the details including the proforma of the application form, allotment letter, agreement for sale and the conveyance deed;
 - (B) authenticated copy of the legal title deed reflecting the title of the promoter to the land on which development of project is proposed along with legally valid documents for chain of title with authentication of such title;

- (C) land title search report from an advocate having experience of at least ten years in the land related matters;
- (D) details of encumbrances on the land on which development of project is proposed including details of any rights, title, interest, dues, litigation and name of any party in or over such land or non encumbrance certificate through an advocate having experience of atleast ten years in land related matters as well as from the revenue authority not below the rank of tehsildar;
- (E) where the promoter is not the owner of the land on which development is proposed details of the consent of the owner of the land along with a copy of the collaboration agreement, development agreement, joint development agreement or any other agreement, as the case may be, entered into between the promoter and such owner and copies of title and other documents reflecting the title of such owner on the land proposed to be developed;
- (F) details of mortgage, if any, created on the land and the project. Sanction letter from banks for construction finance for home loan tie-up
- (f) Contact details- contact address, contact numbers and email-id of the promoter, authorised person and other officials related to the project.
- (2) The Authority shall maintain a database and ensure that the information specified therein shall be made available on its website in respect of each project revoked or penalised, as the case may be.
- (3) The Authority shall ensure that the following information shall be made available on its website in respect of each real estate agent registered with it or whose application for registration has been rejected or revoked, namely:-
 - (a) for real estate agents registered with the Authority:-
 - (i) registration number and the period of validity of the registration of the real estate agent with the Authority;
 - (ii) brief details of his enterprise including its name, registered address, type of enterprise (whether as proprietorship, society, partnership, company etc.);
 - (iii) particulars of registration as proprietorship, society, partnership, company etc. including the bye-laws, memorandum of association, articles of association etc. as the case may be;
 - (iv) name, address, contact details and photograph of the real estate agent, if it is an individual and the name, address, contact details and photograph of the partners, directors etc. in case of other persons;
 - (v) authenticated copy of the PAN card of the real estate agent;
 - (vi) authenticated copy of the address proof or the place of business and the contact address, contact numbers and email-id of the real estate agent and its other officials;
 - (b) In case of applicants whose application for registration as a real estate agent have been rejected or real estate agents whose registration has been revoked by the Authority-
 - (i) registration number and the period of validity of the registration of the real estate agent with the Authority;
 - (ii) brief details of his enterprise including its name, registered address, type of enterprise (whether as proprietorship, society, partnership, company etc.);
 - (iii) name, address, contact details and photograph of the real estate agent if it is an individual and the name, address, contact details and photograph of the partners, directors etc. in case of other persons;
 - (c) such other documents or information as may be specified by the Act or the rules and regulations made thereunder.
- (4) The Authority shall maintain a back-up, in digital form, of the contents of its website in terms of this rule, and ensure that such back-up is updated on the last day of each month.

15. An allottee shall be compensated by the promoter for loss or damage sustained due to incorrect or false statement in the notice, advertisement, prospectus or brochure in the terms of section 12. In case allottee wishes to withdraw from the project due to discontinuance of promoter's business as developers on account of suspension or revocation of the registration or any other reason in terms of clause (b) sub-section (I) of Section 18 or fails to give possession of the apartment/plot/building in accordance with terms and conditions of agreement for sale in terms of section (4) of section 19. The promoter shall return entire amount with interest as well as to pay the compensation. The allottee shall also be liable to pay in terms of sub-section (7) of section 19. The rate of interest payable by the promoter to the allottee or by the allottee to the promoter, as the case may be, shall be the State Bank of India highest marginal cost of lending rate plus two percent:

Interest payable
by promoter and
allottee

Section 19

Provided that in case the State Bank of India marginal cost of lending rate is not in use, it shall be replaced by such benchmark lending rates which the State Bank of India may fix from time to time for lending to the general public.

16. Any refund of money alongwith the applicable interest and compensation, if any, payable by the promoter in terms of the Act or the rules and regulations made thereunder, shall be payable by the promoter to the allottee within a period of ninety days from the date on which such refund alongwith applicable interest and compensation, as the case may be, becomes due.

Timelines for
refund

Section 9

17. The Selection Committee may adopt such procedure as it may deem fit for the appointment of Chairperson and Members of the authority.

Manner for
appointment of
Chairperson and
Members

Section 22

18. (1) The salaries and allowances payable to the Chairperson and other Members of the Authority shall be as follows, namely:

Salary and
allowances
payable and other
terms and
conditions of
service of
Chairperson and
other Members
of Authority

Section 24

- (a) the Chairperson of the Authority shall be paid a salary equivalent to that of the Chief Secretary of the State Government; if he is or has been in the service of the Central/ State Government or shall be paid a consolidated monthly salary of two lakh fifty thousand rupees; if he has not been in Central/ State Government;
- (b) the Members of the Authority shall be paid a salary equivalent to Principal Secretary of the State Government; if he is or has been in the service of the Central/ State Government or shall be paid a consolidated monthly salary of two lakh rupees; if he has not been in Central/ State Government;

(2) The Chairperson and every Member shall be entitled to thirty days of earned leave for every completed year of service.

(3) The Chairperson and Members shall be entitled to residential houses and vehicles as per their entitlement;

(4) All other allowances and conditions of service of the Chairperson and the Member shall be such, as determined by the Government from time to time.

19. The Chairperson of the Authority shall exercise the following powers, namely:-

Administrative
powers of the
Chairperson of
Authority

Section 25

- (a) matters pertaining to staff strength, wages and salary structures, emoluments, perquisites and personnel policies with the prior approval of the Government;
- (b) matters pertaining to creation and abolition of posts, appointments, promotions and confirmation of employee of Group 'A' and 'B' with the prior approval of the Government;
- (c) acceptance of resignations of employees of Group C and D, Group A and B.
- (d) acceptance of resignation Group 'A' and 'B', employees and Members, with prior approval of the Government;
- (e) officiating against sanctioned posts;
- (f) authorization of tours to be undertaken by any Member, officer or employee: within and outside India;
- (g) matters in relation to reimbursement of medical claims;
- (h) matters in relation to grant or rejection of leave.

- (i) permission for hiring of vehicles for official use;
- (j) nominations for attending seminars, conferences and training courses in India or abroad ;
- (k) permission for invitation of guests to carry out training course;
- (l) matters pertaining to staff welfare expenses;
- (m) sanction or scrapping or write-off of capital assets which due to normal wear and tear have become unserviceable or are considered beyond economical repairs;
- (n) matters relating to disciplinary action against any officer or employee of the Authority.

Salary and allowances payable to and the other terms and conditions of service of officers and employees of Authority
Section 28

Additional powers of Authority
Section 35

20. (1) The conditions of service of the officers and employees of the Authority in the matter of pay, allowances, leave, joining time, joining time pay, age of superannuation and other conditions of service, shall be regulated in accordance with such rules and regulations as are, from time to time, applicable to officers and employees of the Government and drawing the corresponding scales of pay.

(2) The Government shall have power to relax the provisions of any of these rules in respect of any class or category of officers or employees.

21. (1) In addition to the powers specified in clause (iv) of sub-section (2) of section 35, the Authority may require the promoter, allottee or real estate agent to furnish in writing such information or explanation or produce such documents within such reasonable time, as it may deem necessary.

(2) The Authority may call upon such experts or consultants from the fields of economics, commerce, accountancy, real estate, competition, construction, architecture, law or engineering or from any other discipline as it deems necessary, to assist the Authority in the conduct of any inquiry or proceedings before it.

(3) The Authority may in the interest of the allottees, inquire into the payment of amounts imposed as penalty, interest or compensation, paid or payable by the promoter, in order to ensure that the promoter has not,-

- (a) withdrawn the said amounts from the account maintained under sub-clause (D) of clause (I) of sub-section (2) of section 4; or;
- (b) used any amounts paid to such promoter by the allottees for that real estate project for which the penalty, interest or compensation is payable, or any other real estate project; or
- (c) recovered the amounts paid as penalty, fine or compensation from the allottees of the relevant real estate project or any other real estate project.

(4) For the purpose of adjudging compensation under section 12, 14, 18 and 19 the Authority shall in consultation with Government appoint one or more officers, who shall not be below the rank of Additional District Judge for holding an enquiry. The adjudicating officer shall give a reasonable opportunity of hearing to the parties before determining the compensation.

Appeal and fees
Section 31 & 44

22. (1) Every appeal filed under sub-section (1) of section 44 shall be filed in *Form 'AAT'*, in triplicate, along with the following documents, namely:-

- (a) true copy of the order against which the appeal is filed;
- (b) copies of the documents relied upon by the appellant and referred to in the appeal; and;
- (c) an index of the documents.

(2) Every appeal shall be accompanied by a fee as specified in *Schedule – III* in the form of a demand draft or a bankers cheque drawn on a Scheduled bank in favour of the Appellate Tribunal.

(3) In case of an appeal sent by post, it shall be deemed to have been presented to the Appellate Tribunal on the day on which it is received in its office.

(4) Where a party to the appeal is represented by an authorised person, a copy of the authorisation to act as such and the written consent thereto by such authorised person, both in original, shall be appended to the appeal or the reply to the notice of the appeal, as the case may be.

(5) The procedure for day to day functioning of the Appellate Tribunal, shall be such as may be adopted by it.

23. (1) The salaries and allowances payable to the Chairperson and Members of the Appellate Tribunal shall be as follows, namely:-

- (a) the Chairperson shall be paid a monthly salary equivalent to the last drawn salary by such person, as a Judge of a High Court;
- (b) the Member shall be paid a monthly salary equivalent to the salary drawn at the maximum of the scale of pay of Additional Secretary to the Government of India:

Provided that any person who has held a post with the Government, senior than that of Additional Secretary to the Government of India, prior to becoming a Member, he shall be paid a monthly salary corresponding to the post at which he retired.

(2) The Chairperson and every other Member shall be entitled to thirty days of earned leave for every completed year of service.

(3) The chairperson and member shall be entitled to residential houses and vehicles as per their entitlement.

(4) All other allowances and conditions of service of the Chairperson and the other Member shall be such, as may be determined by the Government, from time to time.

24. (1) The conditions of service of the officers and employees of the Appellate Tribunal and any other category of employees in the matter of pay, allowances, leave, joining time, joining time pay, age of superannuation and other conditions of service, shall be regulated in accordance with such rules and regulations as are, from time to time, as applicable to officers and employees of the Government and drawing the corresponding scales of pay.

(2) The Government shall have power to relax the provisions of any of these rules in respect of any class or category of officers or employees, as the case may be.

Salary and allowances payable and other terms and conditions of service of Chairperson and Members of Appellate Tribunal
Section 48

Salary and allowances payable and other terms and conditions of service of officers and other employees of Appellate Tribunal
Section 51

25. (1) In addition to the powers specified in clause (g) of sub-section (4) of section 53, the Appellate Tribunal may require the promoter, allottee or real estate agent to furnish in writing such information or explanation or produce such documents within such reasonable time, as it may deem necessary.

(2) The Appellate Tribunal may call upon such experts or consultants from the fields of economics, commerce, accountancy, real estate, competition, construction, architecture, law or engineering or from any other discipline as it deems necessary, to assist the Appellate Tribunal in the conduct of any inquiry or proceedings before it.

Additional powers of Appellate Tribunal
Section 53

26. The Chairperson of the Appellate Tribunal shall exercise the administrative powers in respect of-

- (a) matters pertaining to staff strength, wages and salary structures, emoluments, perquisites and personnel policies with prior approval of the Government;
- (b) matters pertaining to creation and abolition of posts with prior approval of the Government;
- (c) matters pertaining to appointments, promotions and confirmation for all posts with prior approval of the Government;
- (d) acceptance of resignations by any Member or officer with prior approval of the Government;
- (e) officiating against sanctioned posts;
- (f) authorisation of tours to be undertaken by any Member, officer or employee: within and outside India;
- (g) matters in relation to reimbursement of medical claims;
- (h) matters in relation to grant or rejection of leaves;
- (i) permission for hiring of vehicles for official use;
- (j) nominations for attending seminars, conferences and training courses in India or abroad;
- (k) permission for invitation of guests to carry out training course;

Administrative powers of Chairperson of Appellate Tribunal
Section 54

Enforcement of
order, direction
or decision of
adjudicating
officer, Authority
or Appellate
Tribunal
Section 40

- (l) matters pertaining to staff welfare expenses;
- (m) sanction or scrapping or write-off of capital assets which due to normal wear and tear have become unserviceable or are considered beyond economical repairs;
- (n) all matters relating to disciplinary action against any officer or employee.

27. (1) Every order passed by adjudicating officer the Authority or Appellate Tribunal, as the case may be, under the Act or rules and the regulation made thereunder, shall be enforced by adjudicating officer of the Authority or Appellate Tribunal in the same manner as if it were a decree or order made by a civil court in a suite pending therein and it shall be lawful for adjudicating officer the Authority or Appellate Tribunal, as the case may be in, the event of its inability to execute the order, send such order to the civil court, to execute such order.

(2) The court may, for the purposes of compounding any offence punishable with imprisonment under the Act accept an amount as specified in the Table below:-

Offence	Amount to be paid for compounding the offence
Punishable with imprisonment under sub section (2) of section 59.	five to ten percent of the estimated cost of the real estate project.
Punishable with imprisonment under section 64.	five to ten percent of the estimated cost of the real estate project.
Punishable with imprisonment under section 66.	five to ten percent of the estimated cost of the plot, apartment or building, as the case may be, of the real estate project, for which the sale or purchase has been facilitated.
Punishable with imprisonment under section 68.	five to ten percent of the estimated cost of the plot, apartment or building, as the case may be.

Filing complaint
and inquiry by
Authority
Section 31

28. (1) Any aggrieved person may file a complaint with the Authority for any violation of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder, save as those provided to be adjudicated by the adjudicating officer, in *Form 'CRA'*, in triplicate, which shall be accompanied by a fees as prescribed in *Schedule III* in the form of a demand draft or a bankers cheque drawn on a Scheduled bank in favour of Authority.

(2) The Authority shall for the purposes of deciding any complaint as specified under sub-rule (1), follow summary procedure for inquiry in the following manner, namely:-

- (a) upon receipt of the complaint, the Authority shall issue a notice alongwith particulars of the alleged contravention and the relevant documents to the respondent specifying date and time of hearing;
- (b) the respondent against whom such notice is issued under clause (a) of sub-rule (2), shall file his reply in respect of the complaint within the period as specified in the notice;
- (c) the notice shall specify a date and time for further hearing and the date and time for the hearing shall also be communicated to the complainant;
- (d) on the date so fixed, the Authority shall explain to the respondent about the contravention alleged to have been committed in relation to any of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder and if the respondent.
 - (i) pleads guilty, the Authority shall record the plea, and pass such orders including imposition of penalty as it thinks fit in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations, made thereunder;
 - (ii) does not plead guilty and contests the complaint, the Authority shall demand an explanation from the respondent;
- (e) in case the Authority is satisfied on the basis of the submissions made that the complaint does not require any further inquiry, it may dismiss the complaint with reasons to be recorded in writing;

- (f) in case the Authority is satisfied on the basis of the submissions made that there is need for further hearing into the complaint, it may order production of documents or other evidence on a date and time fixed by it;
- (g) the Authority shall have the power to carry out an inquiry into the complaint on the basis of documents and submissions;
- (h) the Authority shall have the power to summon and enforce the attendance of any person acquainted with the facts and circumstances of the case to give evidence or to produce any documents which in the opinion of the adjudicating officer, may be useful for or relevant to the subject matter of the inquiry, and in taking such evidence, the Authority shall not be bound to observe the provisions of the Indian Evidence Act, 1872 (11 of 1872);
- (i) on the date so fixed, the Authority upon consideration of the evidence produced before it and other records and submissions is satisfied that,-
 - (i) the respondent is in contravention of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder, it shall pass such orders including imposition of penalty as it thinks fit in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder;
 - (ii) the respondent is not in contravention of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder, the Authority may, by order in writing, dismiss the complaint, with reasons to be recorded in writing;
- (j) if any person fails, neglects or refuses to appear, or present himself as required before the Authority, the Authority shall have the power to proceed with the inquiry in the absence of such person or persons after recording the reasons for doing so.
- (3) The procedure for day to day functioning of the Authority, which have not been provided by the Act or the rules made thereunder, shall be as specified by regulations made by the Authority.
- (4) Where a party to the complaint is represented by an authorised person, as provided under section 56, a copy of the authorisation to act as such and the written consent thereto by such authorised person, both in original, shall be appended to the complaint or the reply to the notice of the complaint, as the case may be.

29. (1) Any aggrieved person may file a complaint with the adjudicating officer for interest and compensation as provided under sections 12, 14, 18 and 19 in *Form 'CAO'*, in triplicate, which shall be accompanied by a fee as mentioned in *Schedule III* in the form of a demand draft or a bankers cheque drawn on a Scheduled bank in favour of the Authority and payable at the branch of that bank at the station where the seat of the said Authority.

Filing of
complaint and
inquiry by
adjudicating
officer

Section 12, 14,
18 and 19

(2) The adjudicating officer shall for the purposes of adjudging interest and compensation follow summary procedure for inquiry in the following manner, namely:-

- (a) upon receipt of the complaint, the adjudicating officer shall issue a notice along with particulars of the alleged contravention and the relevant documents to the respondent.
- (b) the respondent against whom such notice is issued under clause (a) of sub-rule (2) may file his reply in respect of the complaint within the period as specified in the notice;
- (c) the notice may specify a date and time for further hearing and the date and time for the hearing shall also be communicated to the complainant;
- (d) on the date so fixed, the adjudicating officer shall explain to the respondent about the contravention alleged to have been committed in relation to any of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder and if the respondent,-
 - (i) pleads guilty, the adjudicating officer shall record the plea, and by order in writing, order payment of interest as specified in rule 15 and such compensation as he thinks fit, as the case may be, in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations, made thereunder;

- (ii) does not plead guilty and contests the complaint, the adjudicating officer shall demand and explanation from the respondent;
- (e) in case the adjudicating officer is satisfied on the basis of the submissions made that the complaint does not require any further inquiry he may dismiss the complaint;
- (f) in case the adjudicating officer is satisfied on the basis of the submissions made that there is need for further hearing into the complaint he may order production of documents or other evidence on a date and time fixed by him;
- (g) the adjudicating officer shall have the power to carry out an inquiry into the complaint on the basis of documents and submissions;
- (h) the adjudicating officer shall have the power to summon and enforce the attendance of any person acquainted with the facts and circumstances of the case to give evidence or to produce any documents which in the opinion of the adjudicating officer, may be useful for or relevant to the subject matter of the inquiry, and in taking such evidence.
- (i) on the date so fixed, the adjudicating officer upon consideration of the evidence produced before him and other records and submissions is satisfied that the respondent is,-
 - (i) liable to pay interest and compensation, as the case may be, the adjudicating officer may, by order in writing, order payment of interest as specified in rule 14 and such compensation as he thinks fit.
 - (ii) not liable to any interest or compensation, as the case may be, the adjudicating officer may, by order in writing, dismiss the complaint, with reasons to be recorded in writing;
- (j) if any person fails, neglects or refuses to appear, or present himself as required before the adjudicating officer, the adjudicating officer shall have the power to proceed with the inquiry in the absence of such person or persons after recording the reasons for doing so.
- (3) The procedure for day to day functioning of the adjudicating officer, which have not been provided by the Act or the rules made thereunder, shall be as specified by regulations made by the Authority.
- (4) Where a party to the complaint is represented by an authorised person, a copy of the authorisation to act as such and the written consent thereto by such authorised person, both in original, shall be appended to the complaint or the reply to the notice of the complaint, as the case may be.

Budget, accounts
and audit
Section 77

- 30.** (1) At the end of each financial year, the Authority shall prepare a budget, maintain proper accounts and other relevant records and prepare an annual statement of accounts in *Form 'ASA'*.
- (2) The Authority shall preserve the accounts and other relevant records prepared under sub-rule (1) for a minimum period of five years.
- (3) The accounts and other relevant records under sub-rule (1) shall be signed by the Chairperson, Members, Secretary and the officer in-charge of Finance and Accounts.
- (4) The accounts of the Authority and the audit report shall, as soon as possible, be submitted to the Government for laying before the Parliament.

Annual Report
Section 78

- 31.** (1) The Authority shall prepare its annual report in *Form 'ARA'*.
- (2) The Authority may also include in the Annual Report such other matters as deemed fit by the Authority for reporting to the Government.
- (3) The annual report shall, after adoption at a meeting of the Authority and signed by the Chairperson and Members and authenticated by affixing the common seal of the Authority, with requisite number of copies thereof, be submitted to the Government within a period of one hundred and eighty days immediately following the close of the financial year for which it has been prepared.

FORM 'REP-I'*[See rule 3(1)]***APPLICATION FOR REGISTRATION OF PROJECT**

To

The Real Estate Authority

Haryana _____

Sir,

[I/We] hereby apply for the grant of registration of my/our project to be set up at _____
 Tehsil _____ District _____ State _____.

1. The requisite particulars are as under:-

- (i) Status of the applicant [individual / company / proprietorship firm / societies / partnership firm / competent authority etc.];
- (ii) In case of individual –
 - (a) Name
 - (b) Father's Name
 - (c) Occupation
 - (d) Address
 - (e) Contact Details (Phone number, E-mail, Fax Number etc.)
 - (f) Name, photograph, contact details and address of the promoter
 OR
 In case of [firm / societies / trust / companies / limited liability partnership / competent authority etc.] -
 - (a) Name
 - (b) Address
 - (c) Copy of registration certificate
 - (d) Main objects
 - (e) Contact Details (Phone number, E-mail, Fax Number etc.)
 - (f) Name, photograph, contact details and address of [chairman/ partners/ directors] and authorised person etc.
- (iii) PAN No. _____ of the promoter;
- (iv) Name and address of the bank or banker with which account in terms of sub-clause (D) of clause (I) of subsection (2) of section 4 will be maintained _____;
- (v) Details of project land held by the applicant _____;
- (vi) brief details of the projects launched by the Promoter in the last five years, whether already completed or being developed, as the case may be, including the current status of the said projects, any delay in its completion, details of cases pending, details of type of land and payments pending etc. _____;
- (vii) Agency to take up external development works _____ Local Authority / Self Development;
- (viii) Registration fee by way of a demand draft / bankers cheque dated _____ drawn on _____ bearing no. _____ for an amount of ₹ _____/- calculated as per sub-rule (2) of rule 3 or through online payment as the case may be _____ (give details of online payment such as date paid, transaction no. etc.);
- (ix) Any other information the applicant may like to furnish.

2. [I/we] enclose the following documents in triplicate, namely:-

- (i) authenticated copy of the PAN card of the promoter;
- (ii) annual report including audited profit and loss account, balance sheet, cash flow statement, directors report and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years and where annual report is not available, the audited profit and lost account, balance sheet, cash flow statement and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years;

- (iii) authenticated copy of the legal title deed reflecting the title of the promoter to the land on which development of project is proposed along with legally valid documents for change of title with authentication of such title;
 - (iv) details of encumbrances on the land on which development of project is proposed including details of any rights, title, interest, dues, litigation and name of any party in or over such land or no encumbrance certificate from an advocate having experience of atleast ten years or from the revenue authority not below the rank of tehshildar, as the case may be;
 - (v) where the promoter is not the owner of the land on which development of project is proposed details of the consent of the owner of the land along with a copy of the collaboration agreement, development agreement, joint development agreement or any other agreement, as the case may be, entered into between the promoter and such owner and copies of title and other documents reflecting the title of such owner on the land on which project is proposed to be developed;
 - (vi) an authenticated copy of the approvals and commencement certificate from the competent authority obtained in accordance with the laws as may be applicable for the for the real estate project mentioned in the application, and where the project is proposed to be developed in phases, an authenticated copy of the approvals and commencement certificate from the competent authority for each of such phases;
 - (vii) the sanctioned plan, layout plan and specifications of the proposed project or the phase thereof, and the whole project as sanctioned by the competent authority;
 - (viii) the plan of development works to be executed in the proposed project and the proposed facilities to be provided thereof including fire-fighting facilities, drinking water facilities, emergency evacuation services, use of renewable energy;
 - (ix) the location details of the project, with clear demarcation of land dedicated for the project along with its boundaries including the latitude and longitude of the end points of the project;
 - (x) proforma of the allotment letter, agreement for sale, and the conveyance deed proposed to be signed with the Allottees;
 - (xi) the number, type and the carpet area of apartments for sale in the project along with the area of the exclusive balcony or verandah areas and the exclusive open terrace areas apartment with the apartment, if any;
 - (xii) the number and areas of garage/ parking space for sale in the project;
 - (xiii) the number of open parking areas and the number of covered parking areas available in the real estate project;
 - (xiv) the names and addresses of his real estate agents, if any, for the proposed project;
 - (xv) the names and addresses of the contractors, architect, structural engineer, if any and other persons concerned with the development of the proposed project;
 - (xvi) a declaration in *FORM REP-II*.
3. [I/We] enclose the following additional documents and information regarding ongoing projects, as required under rule 4, and under other provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder, namely. –
- (i)
 - (ii)
 - (iii)
-
4. [I/We] solemnly affirm and declare that the particulars given herein are correct to [my/our] knowledge and belief and nothing material has been concealed by [me/us] therefrom.

Dated:

Place:

Yours faithfully,

Signature and seal of the applicant(s)

FORM 'REP-II'*[See rule 3(3)]***DECLARATION, SUPPORTED BY AN AFFIDAVIT, WHICH SHALL BE SIGNED BY THE PROMOTER OR ANY PERSON AUTHORIZED BY THE PROMOTER****Affidavit cum Declaration**

Affidavit cum Declaration of Mr./Ms. _____ promoter of the proposed project / duly authorized by the promoter of the proposed project, vide its/his/their authorization dated _____;

I, _____ [promoter of the proposed project / duly authorized by the promoter of the proposed project] do hereby solemnly declare, undertake and state as under:

1. That [I / promoter] [have / has] a legal title to the land on which the development of the project is proposed
Or
_____ [have/ has] a legal title to the land on which the development of the proposed project is to be carried out
and
a legally valid authentication of title of such land along with an authenticated copy of the agreement between such owner and promoter for development of the real estate project is enclosed herewith.
2. That the said land is free from all encumbrances.
Or
That details of encumbrances _____ including details of any rights, title, interest, dues, litigation and name of any party in or over such land.
3. That the time period within which the project shall be completed by [me/promoter] is _____.
4. That seventy per cent of the amounts realised by [me/promoter] for the real estate project from the Allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose.
5. That the amounts from the separate account, to cover the cost of the project, shall be withdrawn by [me/ the promoter] in proportion to the percentage of completion of the project.
6. That the amounts from the separate account shall be withdrawn [me/ the promoter] after it is certified by an engineer, an architect and a chartered accountant in practice that the withdrawal is in proportion to the percentage of completion of the project.
7. That [I / the promoter] shall get the accounts audited within six months after the end of every financial year by a chartered accountant in practice, and shall produce a statement of accounts duly certified and signed by such chartered accountant and it shall be verified during the audit that the amounts collected for a particular project have been utilised for the project and the withdrawal has been in compliance with the proportion to the percentage of completion of the project.
8. That [I/ the promoter] shall take all the pending approvals on time, from the competent authorities.
9. That [I/ the promoter] [have/ has] furnished such other documents as have been prescribed by the Act and the rules and regulations made thereunder.
10. That [I / the promoter] shall not discriminate against any allottee at the time of allotment of any apartment, plot or building, as the case may be, on the grounds of sex, cast, creed, religion etc.

Deponent

Verification

The contents of my above Affidavit cum Declaration are true and correct and nothing material has been concealed by me therefrom.

Verified by me at _____ on this ____ day of _____.

Deponent

FORM 'REP-III'*[See rule 5(1)]***REGISTRATION CERTIFICATE OF PROJECT**

This registration is granted under section 5 to the following project under project registration number _____:

 [Specify Details of Project including the project address];

1. (in the case of an individual) [Mr./Ms.] _____ son of [Mr./Ms.] _____
 _____ Tehsil _____ District _____ State _____;

Or

[in the case of a firm / society / company / competent authority etc.] _____ [firm / society / company / competent authority etc.] _____ having its [registered office / principal place of business] at _____.

2. This registration is granted subject to the following conditions, namely:-
- (i) The promoter shall enter into an agreement for sale with the allottees as prescribed by the Government;
 - (ii) The promoter shall offer to execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment, plot or building as the case may be, or on the common areas as per section 17;
 - (iii) The Promoter shall deposit seventy percent of the amounts realised by the Promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub-clause (D) of clause (1) of sub-section (2) of section 4;
 - (iv) The registration shall be valid for a period of _____ years commencing from _____ and ending with _____ unless extended by the Authority in accordance with the Act and rules made thereunder;
 - (v) The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder;
 - (vi) The promoter shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force as applicable to the project.
3. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made thereunder.

Dated:

Place:

Signature and seal of the Authorized Officer
 Real Estate Authority

FORM 'REP-IV'*[See rule 5(2), rule 6(3), rule 7]***INTIMATION OF
REJECTION OF APPLICATION FOR REGISTRATION OF PROJECT / REJECTION OF APPLICATION
FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF PROJECT / REVOCATION OF REGISTRATION OF
PROJECT**

From:

The Real Estate Authority,

To

Application/Registration No.: _____

Dated: _____

You are hereby informed that your application for registration of your project is rejected.

or

You are hereby informed that your application for extension of the registration of your project is rejected.

or

You are hereby informed that the registration granted to your project is hereby revoked.

for the reasons set out:- _____

Place:

Dated:

Signature and seal of the Authorized Officer
Real Estate Authority

FORM 'REP-V'*[See rule 6(1)]***APPLICATION FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF PROJECT**

From:

To

The Real Estate Authority,

Sir,

[I/We] hereby apply for extension of registration of the following project:

_____r

registered with the Authority vide project registration certificate bearing No. _____, which expires on _____.

As required [I/we] submit the following documents and information, namely:-

- (i) A demand Draft No. / Bankers Cheque No. _____ dated _____ for rupees _____ in favour of _____ drawn on _____ bank as extension fee as provided under subrule (2) of rule 6 or through online payment as the case may be _____ (give details of online payment such as date paid, transaction no. etc.);
- (ii) Authenticated Plan of the project showing the stage of development works undertaken till date;
- (iii) Explanatory note regarding the state of development works in the project and reason for not completing the development works in the project within the period declared in the declaration submitted in *Form 'REP-II'* at the time of making application for the registration of the project _____;
- (iv) Authenticated copy of the [permission/ approval] from the competent authority which is valid for a period which is longer than the proposed term of extension of the registration sought from the Authority;
- (v) The original project registration certificate; and
- (vi) Any other information as may be specified by regulations.

Place:

Dated:

Yours faithfully,

Signature and seal of the applicant(s)

FORM 'REP-VI'*[See rule 6(3)]***CERTIFICATE FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF PROJECT**

This extension of registration is granted under section 6 to the following project: _____, registered with the Authority vide project registration certificate bearing No. _____ of:-

1. [in the case of an individual] [Mr./Ms.] _____ son of [Mr./Ms.] _____
_____ Tehsil _____ District _____ State _____;

OR

[in the case of a firm / society / company / competent authority etc.] _____ [firm / society / company / competent authority etc.] _____ having its [registered office/principal place of business] at _____.

2. This extension of registration is granted subject to the following conditions, namely:-

- (i) The promoter shall offer to execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment, plot or building, as the case may be, or the common areas as per section 17;
- (ii) The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub-clause (D) of clause (1) of sub-section (2) of section 4;
- (iii) The registration shall be extended by a period of _____ [days/ week/ months] and shall be valid until _____;
- (iv) The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder;
- (v) The promoter shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force as applicable to the project;
- (vi) If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made there under.

Dated:

Place:

Signature and seal of the Authorized Officer
Real Estate Authority

FORM 'REAL-I'*[See rule 9(1)]***APPLICATION FOR REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT**

To

The Real Estate Authority

Sir,

[I/We] apply for the grant of registration as a real estate agent to facilitate the sale or purchase of any plot, apartment or building, as the case may be, in real estate projects registered in the _____ State in terms of the Act and the rules and regulations made thereunder,

1. [in the case of an individual] [Mr./Ms.] _____ son of
[Mr./Ms.] _____ Tehsil _____ District _____
State _____;

or

[in the case of a firm / society / company etc.] _____ [firm / society / company etc.]
_____ having its [registered office / principal place of business] at _____.

2. The requisite particulars are as under:-

- (i) Status of the applicant, whether [individual/company/proprietorship firm/ societies/ partnership firm/limited liability partnership etc.];

- (ii) In case of individual—

- (a) Name of [Individual/ Proprietorship firm]
(b) Father's Name
(c) Occupation
(d) Address
(e) Contact Details (Phone Number, E-mail, Fax Number etc.)
(f) Name, photograph, contact details and address of the promoter

or

In case of [firm/ societies/ company etc.] —

- (a) Name
(b) Address
(c) Copy of registration certificate as [firm/societies/company etc.]
(d) Major activities
(e) Contact Details (Phone number, E-mail, Fax Number etc.)
(f) Name, photograph, contact details and address of [partners/ directors etc.] and authorised person etc.

- (iii) Particulars of registration as [proprietorship, societies, partnership, company etc.] including the bye-laws, memorandum of association, articles of association etc. as the case may be;

- (iv) Authenticated copy of the address proof of the place of business;

- (v) Details of registration in any other State or Union Territory;

- (vi) Any other information as specify by regulations.

3. [I/we] enclose the following documents along with, namely:-

-
- (i) Demand Draft / Bankers Cheque No. _____ dated _____ for a sum of ₹ _____, in favour of _____, drawn on _____ bank as registration fee as per sub-rule (2) of rule 9 or through online payment as the case may be _____ (give details of online payment such as date paid, transaction no. etc.);
- (ii) authenticated copy of the PAN card of the real estate agent; and
- (iii) authenticated copy of the registration as a real estate agent in any other State or Union Territory, if applicable;
4. [I/we] solemnly affirm and declare that the particulars given in herein are correct to [my /our] knowledge and belief and nothing material has been concealed by [me/ us] therefrom.

Dated:

Place:

Yours faithfully,

Signature and seal of the applicant(s)

FORM 'REA-II'*[See rule 10 (2)]***REGISTRATION CERTIFICATE OF REAL ESTATE AGENT**

1. This registration is granted under section 9 with registration certificate bearing No. _____ to -
[in the case of an individual] [Mr./Ms.] _____ son of
[Mr./Ms.] _____ Tehsil _____ District _____
State _____;
or
[in the case of a firm / society / company etc.] _____ [firm / society / company etc.]
_____ having its [registered office / principal place of business] at _____.
to act as a real estate agent to facilitate the sale or purchase of any plot, apartment or building, as the case may be, in real estate projects registered in the _____ State in terms of the Act and the rules and regulations made thereunder,
2. This registration is granted subject to the following conditions, namely:-
 - (i) The real estate agent shall not facilitate the sale or purchase of any plot, apartment or building, as the case may be, in a real estate project or part of it, being sold by the promoter which is required but not registered with the Authority;
 - (ii) The real estate agent shall maintain and preserve such books of account, records and documents as provided under rule 12;
 - (iii) The real estate agent shall not involve himself in any unfair trade practices as specified under clause (c) of section 10;
 - (iv) The real estate agent shall facilitate the possession of all information and documents, as the allottee is entitled to, at the time of booking of any plot, apartment or building, as the case may be;
 - (v) The real estate agent shall provide assistance to enable the allottee and promoter to exercise their respective rights and fulfil their respective obligations at the time of booking and sale of any plot, apartment or building, as the case may be.
 - (vi) The real estate agent shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder;
 - (vii) The real estate agent shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force as applicable to him;
 - (viii) The real estate agent shall discharge such other functions as may be specified by the Authority by regulations;
3. The registration is valid for a period of five years commencing from _____ and ending with _____ unless renewed by the Authority in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder.
4. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the real estate agent, the Authority may take necessary action against the real estate agent including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made thereunder.

Dated:

Place:

Signature and seal of the Authorized Officer
Real Estate Authority

FORM 'REA-III'*[See rule 10 (3), 11(4), 12]***INTIMATION OF****REJECTION OF APPLICATION FOR REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT /
REJECTION OF APPLICATION FOR RENEWAL OF REGISTRATION OF REAL ESTATE
AGENT / REVOCATION OF REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT**

From:

The Real Estate Authority,

To

Application / Registration No.: _____

Dated: _____

You are hereby informed that your application for registration as real estate agent is rejected.

or

You are hereby informed that your application for the renewal of the registration as real estate agent is rejected.

or

You are hereby informed that the registration granted to you as real estate agent is hereby revoked.

for the reasons set out:- _____

Place:

Dated:

Signature and seal of the Authorized Officer
Real Estate Authority

FORM 'REA-IV'*[See rule 11(1)]***APPLICATION FOR RENEWAL OF REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT**

From:

To

The Real Estate Authority,

Sir,

[I/we] apply for renewal my/our registration as a real estate agent under registration certificate bearing No. _____, which expires on _____.

As required [I/we] submit the following documents and information, namely:-

- (i) A demand draft / bankers cheque no. _____ dated _____ for rupees _____ in favour of _____ drawn on _____ bank as renewal fee as per sub-rule (2) of rule 11 or through online payment as the case may be _____ (give details of online payment such as date paid, transaction no. etc.);
- (ii) The authenticated copy of the registration certificate; and
- (iii) Status of the applicant, whether [individual / company / proprietorship firm / societies / partnership firm / limited liability partnership etc.];
- (iv) In case of individual –
 - (a) Name of [Individual/ Proprietorship Firm]
 - (b) Father's Name
 - (c) Occupation
 - (d) Address
 - (e) Contact Details (Phone number, E-mail, Fax Number etc.)
 - (f) Name, photograph, contact details and address of the proprietor
 or
 In case of [firm / societies / company etc.] -
 - (a) Name
 - (b) Address
 - (c) Copy of registration certificate as [firm / societies / company etc.]
 - (d) Major activities
 - (e) Contact Details (Phone number, E-mail, Fax Number etc.)
 - (f) Name, photograph, contact details and address of [partners/ directors etc.].
- (v) particulars of registration as [proprietorship, societies, partnership, company etc.] including the bye-laws, memorandum of association, articles of association etc. as the case may be;

- (vi) authenticated copy of the address proof of the place of business;
 - (vii) authenticated copy of the PAN Card of the real estate agent;
 - (viii) authenticated copy of the registration as a real estate agent in any other State or Union Territory, if applicable;
 - (ix) any other information as specified by regulations;
2. [I/We] solemnly affirm and declare that the particulars given in herein are correct to [my /our] knowledge and belief and nothing material has been concealed by [me/us] therefrom.

Dated:

Place:

Yours faithfully,

Signature and seal of the applicant(s)

FORM 'REA-V'*[See rule 11(4)]***RENEWAL OF REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT**

1. This renewal of registration is granted under section 9 of the Act to -
 [in the case of an individual] [Mr./Ms.] _____ son of
 [Mr./Ms.] _____ Tehsil _____ District _____
 State _____;
 or
 [in the case of a firm / society / company etc.] _____ [firm / society / company etc.]
 _____ having its [registered office / principal place of business] at _____
 in continuation to registration certificate bearing No. _____, of _____.
2. This renewal of registration is granted subject to the following conditions, namely:-
 - (i) The real estate agent shall not facilitate the sale or purchase of any plot, apartment or building, as the case may be, in a real estate project or part of it, being sold by the promoter which is required but not registered with the Authority;
 - (ii) The real estate agent shall maintain and preserve such books of account, records and documents as provided under rule 13;
 - (iii) The real estate agent shall not involve himself in any unfair trade practices as specified under clause (c) of section 10;
 - (iv) The real estate agent shall facilitate the possession of all information and documents, as the allottee is entitled to, at the time of booking of any plot, apartment or building, as the case may be.
 - (v) The real estate agent shall provide assistance to enable the allottee and promoter to exercise their respective rights and fulfil their respective obligations at the time of booking and sale of any plot, apartment or building, as the case may be.
 - (vi) The real estate agent shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder;
 - (vii) The real estate agent shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force as applicable to him;
 - (viii) The real estate agent shall discharge such other functions as may be specified by the Authority by regulations;
3. The registration is valid for a period of five years commencing from _____ and ending with _____ unless renewed by the Authority in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder.
4. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the real estate agent, the Authority may take necessary action against the real estate agent including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made thereunder.

Dated:

Place:

Signature and seal of the Authorized Officer
Real Estate Authority

FORM 'AAT'*[See rule 22(1)]***APPEAL TO APPELLATE TRIBUNAL**

For use of Appellate Tribunal's office:

Date of filing: _____

Date of [receipt at the filing counter of the Registry/ receipt by post/ online filing]: _____

Appeal No.: _____

Signature: _____

Registrar: _____

IN THE REAL ESTATE APPELLATE TRIBUNAL (Name of place)

Between

_____ Appellant(s)

And

_____ Respondent(s)

Details of appeal:

1. Particulars of the appellants:

(i) Name(s) of the appellant:

(ii) Address of the existing office / residence of the appellant:

(iii) Address for service of all notices:

(iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):

2. Particulars of the respondents:

(i) Name(s) of respondent:

(ii) Office address of the respondent:

(iii) Address for service of all notices:

(iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):

3. Jurisdiction of the Appellate Tribunal:

The appellant declares that the subject matter of the appeal falls within the jurisdiction of the Appellate Tribunal.

4. Limitation:

The appellant declares that the appeal is within the limitation specified in sub-section (2) of section 44

or

If the appeal is filed after the expiry of the limitation period specified under sub-section

(2) of section 44 specify reasons for delay _____

5. Facts of the case:

(give a concise statement of facts and grounds of appeal against the specific order of Authority or the Adjudicating Officer, as the case may be, passed under section(s) _____ or rule(s) _____ or regulation(s) _____).

6. Relief(s) sought:

In view of the facts mentioned in paragraph 5 above, the appellant prays for the following relief(s)

[Specify below the relief(s) sought explaining the grounds of relief(s) and the legal provisions (if any) relied upon]

7. Interim order, if prayed for:

Pending final decision on the appeal the appellant seeks issue of the following interim order:

[Give here the nature of the interim order prayed for with reasons]

8. Matter not pending with any other court, etc.:

The appellant further declares that the matter regarding which this appeal has been made is not pending before any court of law or any other authority or any other tribunal(s).

9. Particulars of [demand draft/ bankers cheque or online payment] in respect of the fee in terms of sub-rule (2) of rule 22:

(i) Amount:

(ii) Name of the bank on which drawn:

(iii) [Demand draft number/ bankers cheque/ online payment transaction no.]:

10. List of enclosures:

(i) An attested true copy of the order against which the appeal is filed

(ii) Copies of the documents relied upon by the appellant and referred to in the appeal

(iii) An index of the documents

(iv) Other documents as annexed along with the complaint

Signature of the appellant(s)

Verification

I _____ (name in full block letters) [son / daughter] of _____ the appellant do hereby verify that the contents of paragraphs [1 to 10] are true to my personal knowledge and belief and that I have not suppressed any material fact(s).

Place:

Date:

Signature of the appellant(s)

Instructions: (1) Every appeal shall be filed in English and in case it is in some other Indian language, it shall be accompanied by a copy translated in English and shall be fairly and legibly type-written, lithographed or printed in double spacing on one side of standard petition paper with an inner margin of about four centimeters width on top and with a right margin on 2.5 cm, and left margin of 5 cm, duly paginated, indexed and stitched together in paper book form.

(2) Every appeal shall be presented along with an empty file size envelope bearing full address of the respondent and where the number of respondents are more than one, then sufficient number of extra empty file size envelopes bearing full address of each respondent shall be furnished by the party preferring the appeal.

FORM 'CRA'*[See rule 28 (1)]***COMPLAINT TO AUTHORITY**

For use of Regulatory Authority(s) office:

Date of filing: _____

Date of [receipt at the filing counter of the Registry/receipt by post/online filing]: _____

Complaint No.: _____

Signature: _____

Registrar: _____

IN THE REGULATORY AUTHORITIES OFFICE (Name of place)

Between

_____ Complainant(s)

And

_____ Respondent(s)

Details of claim:

1. Particulars of the complainant(s):

(i) Name(s) of the complainant:

(ii) Address of the existing office / residence of the complainant:

(iii) Address for service of all notices:

(iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):

2. Particulars of the respondents:

(i) Name(s) of respondent:

(ii) Office address of the respondent:

(iii) Address for service of all notices:

(iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):

3. Jurisdiction of the Authority:

The complainant declares that the subject matter of the claim falls within the jurisdiction of the Authority.

4. Facts of the case:

[give a concise statement of facts and grounds for complaint]

5. Relief(s) sought:

In view of the facts mentioned in paragraph 4 above, the complainant prays for the following relief(s) _____

[Specify below the relief(s) claimed explaining the grounds of relief(s) and the legal provisions (if any) relied upon]

6. Interim order, if prayed for:

Pending final decision on the complaint, the complainant seeks issue of the following interim order:

[Give here the nature of the interim order prayed for with reasons]

7. Complainant not pending with any other court, etc.:

The complainant further declares that the matter regarding which this complaint has been made is not pending before any court of law or any other authority or any other tribunal(s).

8. Particulars of [demand draft/bankers cheque or online payment] in respect of the fee in terms of sub-rule (1) of rule 28:
- (i) Amount
 - (ii) Name of the bank on which drawn
 - (iii) [Demand draft number/bankers cheque/online payment transaction no.]
9. List of enclosures:
- (i) Copies of the documents relief upon by the complainant and referred to in the complaint.
 - (ii) An index of documents.
 - (iii) Other documents as annexed along with complaint.

Signature of the complainant(s)

Verification

I _____ (name in full block letters) [son / daughter] of _____ the complainant do hereby verify that the contents of paragraphs [1 to 9] are true to my personal knowledge and belief and that I have not suppressed any material fact(s).

Place:

Date:

Signature of the complainant(s)

Instructions: (1) Every complaint shall be filed in English and in case it is in some other Indian language, it shall be accompanied by a copy translated in English and shall be fairly and legibly type-written, lithographed or printed in double spacing on one side of standard petition paper with an inner margin of about four centimeters width on top and with a right margin on 2.5 cm, and left margin of 5 cm, duly paginated, indexed and stitched together in paper book form.

(2) Every complaint shall be presented along with an empty file size envelope bearing full address of the respondent and where the number of respondents are more than one, then sufficient number of extra empty file size envelopes bearing full address of each respondent shall be furnished by the party preferring the complaint.

FORM 'CAO'*[See rule 29(1)]***COMPLAINT TO ADJUDICATING OFFICER**Claim for interest and compensation under section 31 read with section 71

For use of Adjudicating Officers office:

Date of filing: _____

Date of [receipt at the filing counter/receipt by post/online filing]: _____

Complaint No.: _____

Signature: _____

Authorised Officer: _____

IN THE ADJUDICATING OFFICERS OFFICE (Name of place)

Between

_____ Complaint (s)

And

_____ Respondent(s)

Details of claim:

Particulars of the complainant(s):

- (i) Name(s) of the complainant:
- (ii) Address of the existing office / residence of the complainant:
- (iii) Address for service of all notices:
- (iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):
- (v) Details of allottees apartment, plot or building, as the case may be:

2. Particulars of the respondents:

- (i) Name(s) of respondent:
- (ii) Office address of the respondent:
- (iii) Address for service of all notices:
- (iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):
- (v) Registration no. and address of project:

3. Jurisdiction of the Adjudicating Officer:

The complainant declares that the subject matter of the claim falls within the jurisdiction of the Adjudicating Officer.

4. Facts of the case:

[give a concise statement of facts and grounds of claim against the Promoter]

5. Compensation(s) sought:

In view of the facts mentioned in paragraph 4 above, the complainant prays for the following compensation(s)

 [Specify below the compensation(s) claimed explaining the grounds of claim(s) and the legal provisions (if any) relied upon]

6. Claim not pending with any other court, etc.:

The complainant further declares that the matter regarding which this complaint has been made is not pending before any court of law or any other authority or any other tribunal(s).

7. Particulars of [demand draft/bankers cheque or online payment] in respect of the fee in terms of sub-rule (1) of rule 29:

- (i) Amount
- (ii) Name of the bank on which drawn
- (iii) [Demand draft number /bankers cheque or online payment transaction no.]

8. List of enclosures:

- (i) Copies of the documents relief upon by the complainant and referred to in the complaint.
- (ii) An index of documents.
- (iii) Other documents as annexed along with complaint.

Signature of the complainant(s)

Verification

I _____ (name in full block letters) [son / daughter] of _____ the complainant do hereby verify that the contents of paragraphs [1 to 8] are true to my personal knowledge and belief and that I have not suppressed any material fact(s).

Place:

Date:

Signature of the complainant(s)

Instructions: (1) Every complaint shall be filed in English and in case it is in some other Indian language, it shall be accompanied by a copy translated in English and shall be fairly and legibly type-written, lithographed or printed in double spacing on one side of standard petition paper with an inner margin of about four centimeters width on top and with a right margin on 2.5 cm, and left margin of 5 cm, duly paginated, indexed and stitched together in paper book form.

(2) Every complaint shall be presented along with an empty file size envelope bearing full address of the respondent and where the number of respondents are more than one, then sufficient number of extra empty file size envelopes bearing full address of each respondent shall be furnished by the party preferring the complaint.

FORM 'ASA'*[See rule 30 (1)]***ANNUAL STATEMENT OF ACCOUNTS**

Receipts and Payments Account

For the year ended _____

(In Rupees)

A/c Code	Receipts	Current year As on	Previous Year As on	A/c Code	Payments	Current year As on	Previous year As on
1.	Balance Brought down:			13.	Chairperson and Members:		
1.1.	Bank			13.1.	Pay and Allowances		
1.2.	Cash in hand			13.2.	Other benefits		
2.	Fee, Charges and Fine:			13.3.	Travelling expenses:		
2.1.	Fees			13.3.1	Overseas		
2.2.	Charges			13.3.2	Domestic		
2.3.	Fines			14.	Officers:		
2.4.	Others (specify)			14.1.	Pay and Allowances		
3.	Grants:			14.2.	Retirement benefits		
3.1.	To Accounts with Government			14.3.	Other benefits		
3.2.	Others (specify)			14.4.	Travelling expenses:		
4.	Gifts			14.4.1	Overseas		
5.	Seminars and conferences			14.4.2	Domestic		
6.	Sale of Publications			15.	Staff:		
7.	Income on investments and Deposits :			15.1.	Pay and Allowances		
7.1.	Income on investments			15.2.	Retirement benefits		
7.2.	Income on Deposits			15.3.	Other benefits		
8.	Loans:			15.4.	Travelling expenses:		
8.1.	Government			15.4.1	Overseas		
8.2.	Others (specify)			15.4.2	Domestic		
9.	Sale of Assets			16.	Hire of Conveyance		
10.	Sale on Investments			17.	Wages		
11.	Recoveries from pay bills			18.	Overtime		
11.1	Loans and Advances Principal Amount			19.	Honorarium		
11.2	Interest on Loans and Advances			20.	Other office Expenses		

11.3	Miscellaneous			21.	Expenditure on Research		
51	Others (specify)			22.	Consultation expenses		
				23.	Seminars and Conferences		
				24.	Publications of Authority		
				25.	Rent and Taxes		
				26.	Interest on Loans		
				27.	Promotional Expenses		
				28.	Membership fee		
				29.	Subscription		
				30.	Purchase of Fixed Assets (specify)		
				31.	Investments and Deposits:		
				31.1	Investments		
				31.2	Deposits		
				32.	Security Deposits		
				33.	Loans and Advances to:		
				33.1	Employees:		
				33.1.1	Bearing Interest		
				33.1.2	Not bearing Interest		
				33.2.	Suppliers/contractors		
				33.3.	others (specify)		
				34.	Repayment of loan		
				35.	Others		
				35.1.	Leave Salary and Pension		
				35.2.	Contribution		
				35.3.	Audit Fee		
				35.4.	Misc:		
				36.	Balance carried down:		
				36.1	Bank		
				36.2	Cash in hand		
	Total				Total		

Chairperson (Signature)

Member(s) (Signature)

Secretary (Signature)

Office In-charge (Finance and Accounts)

Income and Expenditure Account

For the period 1st _____ to 31st _____

(In Rupees)

A/c Code	Expenditure	Schedule	Current Year As on	Previous Year As on	A/c Code	Income	Current Year As on	Schedule	Previous Year As on
13.	Chairperson and Members				2.	Fee, Charges and Fine	A.		
13.1	Pay and Allowances				2.1	Fee			
13.2	Other benefits	C.			2.2	Charges			
13.3	Travelling Expenses				2.3	Fines			
13.3.1	Overseas				2.4	Others (specify)			
13.3.2	Domestic				3.	Grants	B.		
14.	Officers				3.1	Account with Govt.			
14.1	Pay and Allowances				3.2	Others (Specify)			
14.2	Retirement Benefits	D			4.	Gifts			
14.3	Other Benefits	C			5.	Seminars and Conferences			
14.4	Traveling Expenses				6.	Sale of Publications			
14.4.1	Overseas				7.	Income on investments and Deposits			
14.4.2	Domestic				7.1	Income on investments			
15.	Staff				7.2	Income on Deposits			
15.1	Pay and Allowances				11.2	Interest on Loan and Advances			
15.2	Retirement Benefits	D			12.	Miscellaneous Income			
15.3	Other Benefits	C			12.1	Gain on Sales of Assets			
15.4	Traveling expenses					Excess of expenditure over income			
15.4.1	Overseas					(Transferred to Capital Fund Account)			
15.4.2	Domestic								
16.	Hire of Conveyance								

17.	Wages						
18.	Overtime						
19.	Honorarium						
20.	Other office expenses	E					
21.	Expenditure on Research						
22.	Consultation Expenses						
23.	Seminars and conferences						
24.	Publications of Authority						
25.	Rent and Taxes						
26.	Interest on loans						
27.	Promotional Expenses						
28.	Membership fee	F					
29.	Subscription	G					
35.	Others						
35.1	Leave Salary and Pension						
35.2	Contribution						
35.3	Audit Fee						
35.4	Miscellaneous						
37.	Depreciation	H					
48.	Loss on sale of assets						
49.	Bad Debts written Off						
50.	Provision for bad and doubtful debts Excess of income over Expenditure (Transferred to capital Fund Account)						
	Total				Total		

Chairperson (Signature)

Member(s) (Signature)

Secretary (Signature)

Office In-charge (Finance and Accounts)

Balance Sheet as on 31st March _____

A/c Code	Liabilities	Schedule	Current Year as on	Previous Year as on	A/c Code	Assets	Schedule	Current Year as on	Previous Year as on
40.	Funds	1			43.	Fixed Assets	H		
40.1	Capital Fund				43.1	Gross Block at Cost			
	Add Excess of Income over Expenditure/ Less excess of Expenditure over Income					Less Cumulative depreciation			
40.2	Other Funds (Specify)				42.2	Net Block			
41.	Reserves	J			44.	Capital Work-in-progress	M		
8.	Loans	K			31.	Investments & Deposits	N		
8.1	Government				31.1	Investment			
8.2	Others				31.2	Deposits			
42.	Current Liabilities and provisions	L			33.	Loans and Advances	O		
					3.1	Account with Government	S		
					45.	Sundry Debtors	P		
					36.	Cash and Bank Balances	Q		
					46.	Other Current Assets	R		
	Total					Total			
	Accounting policies and Notes to	T							

Instructions: (1) The schedules referred/referenced above shall be prepared by the Authority based on accounting principles followed by the appropriate Government or by other regulatory authorities or as suggested by the Comptroller and Auditor General of India from time to time.

(2) The Schedules referred to above shall form an integral part of the Income and Expenditure Account or the Balance Sheet, as the case may be.

Chairperson (Signature)

Member(s) (Signature)

Secretary (Signature)

Office In-charge (Finance and Accounts)

FORM 'ARA'*[See rule 31 (1)]***ANNUAL REPORT TO BE PREPARED BY AUTHORITY****A. Introduction:**

- (i) Chairman's statement:
- (ii) Objectives:
- (iii) Important Achievements:
- (iv) The year in review:
 - a. Landmark decisions:
 - b. Legislative work:
 - c. Outreach programme:
- (v) Capacity building:
- (vi) International engagements:
- (vii) Impact on:
 - a. Allottees:
 - b. Promoters:
 - c. Real Estate Agents:
 - d. Economy

B. Registration of promoters and real estate agents under the Act:**I. In relation to Promoters:**

Serial Number	Name of Promoter	Address of Promoter	Description of project for Which registration has been issued	Fee paid	Registration Number
1	2	3	4	5	6

Date of issue of registration	Date on which registration expires	Date of extension of registration with period of extension	Remark
7	8	9	10

II. In relation to Real Estate Agents:

Serial Number	Name of Real Estate Agent	Address of Real Estate Agent	Registration Fee paid	Registration No.	Date of issue of Registration Certificate	Date on which Registration Certificate Expires	Date and period of renewal of registration certificate	Remark
1	2	3	4	5	6	7	8	9

C. Number of cases filed before the Authority and the Adjudicating Officer for settlement of disputes and number of cases disposed.

Sl. No.	No. of Cases pending in the last quarter with the Authority	No. of Cases received during the quarter by the Authority	No. of Cases disposed of by the Authority

SI No.	No of cases pending in the last quarter with the adjudicating officer	No. of cases received during the quarter by the adjudicating officer	No. of cases disposed of by the adjudicating officer

D. Statement on the periodical survey conducted by the Authority to monitor the compliance of the provisions of the Act by the promoters, allottees and real estate agents.

SI. No.	Survey conducted during the quarter with details	Observation of Authority	Remedial steps taken

E. Statement on steps taken to mitigate any non-compliance of the provisions of the and the rules and regulations made thereunder by the Promoters, Allottees and real estate agents.

SI. No.	Subject	Steps taken	Results achieved

F. Statements on direction of the Authority and the penalty imposed for contraventions of the Act and the rules and regulations made thereunder and statement on interest and compensation ordered by the adjudicating officer:

SI. No.	Name of the Promoter	Details of the directions issued by the Authority/Adjudicating Officer	Penalty/interest/compensations imposed	Whether paid

SI. No.	Name of the Allottee	Details of the directions issued by the Authority/adjudicating officer	Penalty/interest/compensations imposed	Whether paid

SI. No.	Name of the real estate agent	Details of the directions issued by the Authority/adjudicating officer	Penalty/interest/compensations imposed	Whether paid

G. Investigations and inquiries ordered by the Authority or the adjudicating officer: A brief narrative of investigations and inquiries taken up by the Authority or the adjudicating officers and references received from the competent authority or the appropriate Government.

H. Orders passed by the Authority and the adjudicating officer: A brief narrative of orders passed by the Authority or the adjudicating officers separately for where no offence is made out, and in case offence is proved, category-wise for each category of orders passed along with a tabular statement indicating the sections under which the order was passed and brief particulars of the orders.

I. Execution of the orders of the Authority and imposition of penalties: (i) monetary penalties – details of recovery of penalty imposed, details of penalty imposed but not recovered, total number of matters and total amount of monetary penalty levied, (ii) matters referred to court under section 59 – total number of matters referred to the court during the year, total number of matters disposed of by the court during the year, total number of matters pending with the court at the end of the year; (iii) matters referred to court for execution of order under section 40 – total number of matters referred to the court during the year, total number of matters disposed of by the court during the year, total number of matters pending with the court at the end of the year.

J. Execution of the orders of the adjudicating officer and imposition of interest and compensation: (i) interest and compensations – details of interest and compensation imposed, details of interest and compensation imposed but not paid, total number of matters and total amount of interest and compensations imposed and (ii) matters referred to court for execution of order under section 40 – total number of matters referred to the court during the year, total number of matters disposed of by the court during the year, total number of matters pending with the court at the end of the year.

K. Appeals:

- (i) Number of appeals filed against the orders of the Authority or the adjudicating officer in the year:
- (ii) Number of appeals pending at the beginning of the year:
- (iii) Appeals filed during the year:
- (iv) Number of appeals allowed by the Appellate Tribunal during the year:
- (v) Number of appeals disallowed by the Appellate Tribunal during the year:
- (vi) Brief write up on the appeals allowed by the Appellate Tribunal:

L. References received from the appropriate Government under section 33: a brief narrative on references received from the appropriate Government under section 33 providing for – number of references received during the year, number of references disposed of during the year, number of references pending at the end of the year.

M. Advocacy measures under sub-section (3) of section 33: a brief narrative on activities undertaken under subsection (3) of section 33 – (i) workshops, seminars and other interactions with public / experts / policy-makers / regulatory bodies on laws and policies relating to the real estate sector and for creating awareness on the same; (ii) papers and studies published for advocacy on laws and policies relating to the real estate sector and for creating awareness on the same; (iii) consultation papers published/placed on website of the Authority; (iv) analytical papers prepared and examined; (v) others.

N. Administration and establishment matters: (i) report of the Secretary; (ii) composition of the Authority; (iii) details of Chairperson and Members appointed in the year and of those who demitted office (iv) details of adjudicating officers appointed in the year and those who demitted office; (v) organizational structure; (vi) a tabular statement containing information on personnel in the Authority, category-wise: sanctioned posts, posts filled up, vacancies, appointments made in the year etc.

O. Experts and consultants engaged: details of number of experts and consultants appointed in the year and of those who demitted office.

P. Employee welfare measures, if any, beyond the regular terms and conditions of employment, undertaken by the Authority.

Q. Budget and Accounts: (i) budget estimates and revised estimates, under broad categories; (ii) receipts under broad categories in the Real Estate Regulatory Fund established under sub-section (1) of section 75; (iii) actual expenditure under broad categories; (iv) balance available in the Real Estate Regulatory Fund under sub-section (1) of section 75; (v) any other information.

R. International cooperation: A brief narrative of international cooperation, if any, undertaken by the Authority.

S. Capacity Building: A brief narrative of capacity building initiative undertaken including (i) number of employees (category wise and grade wise) trained in house with details of such programmes like content, duration and faculty; (ii) number of employees (category wise and grade wise) trained by outside institutions (separately within Indian and outside India) with details of names of institutions and duration also to specify whether training was under internship, exchange programme, fellowships, study leave, special arrangements with foreign universities/institutions; (iii) expenditure of capacity building initiatives.

T. Ongoing programmes: A brief narrative of ongoing programmes.

U. Right to Information: A brief narrative of (i) number of applications received by Central Public Information Officer/ Assistant Central Public Information Officer seeking information under Right to Information Act; (ii) Number of applications for which information has been provided by Central Public Information Officer; (iii) number of applications pending with Central Public Information Officer; (iv) number of appeals filed before the First Appellate Authority against the order of Central Public Information Officer; (v) number of appeals which have been disposed of by First Appellate Authority; (vi) number of appeals pending with the First Appellate Authority; (vii) number of applications/appeals not disposed of in the stipulated time frame.

Chairperson (Signature)

Member(s) (Signature)

SCHEDULE-I*(See Rule 3(2))***Rates of registration fee for Promoter****(₹ Per sq.meter)**

ZONE						
Sr. No.	Category of Uses	Hyper	High potential-I	High Potential-II	Medium potential	Low Potential
1	Residential					
	a) Plotted	20.00	15.00	10.00	7.50	5.00
	b) Group Housing	30.00	25.00	20.00	15.00	10.00
2	Commercial	40.00	35.00	30.00	25.00	20.00
3	Industrial					
	a) Plotted	20.00	15.00	10.00	7.50	5.00
	b) Cyber city/park	30.00	25.00	20.00	15.00	10.00
4.	Mixed Land Use	30.00	25.00	20.00	15.00	10.00

- Note.**— (1) category of zones as defined in schedule mentioning rate of licence fee in Rules 1976 of the Haryana Development and Regulation of Urban Area Act, 1975.
- (2) In case of residential/industrial plotted colony, the rate would be applicable for gross area of the colony.
- (3) In case of Residential group housing, commercial/cyber city/park, above rates are upto 175 FAR.
- (4) Any project having FAR more than 175 will pay the registration fee in proportion to permitted FAR.

SCHEDULE-II*(See rule 9 (2) and 11(2))***Registration/renewal fee for Real Estate Agent**

Sr.No.	Type of agent	Registration fee	Renewal fee
1	For individual	₹ 25,000/-	₹ 5,000/-
2	Other than individual	₹ 2,50,000/-	₹ 50,000/-

SCHEDULE-III*(See Rule 22(1) and 28(1))***Fee for filing complaint before the Authority and Appeal in the appellate Tribunal**

-
1. Fee for filing complaint before the Authority: ₹ 1000/-
 2. Fee for filing the appeal before the Appellate Tribunal: ₹ 1000/-
 3. Fee for every annexure ₹ 10/-
 4. For every additional affidavit ₹ 20/-

Note.— *Separate fee of ₹ 1,000/- shall be payable in case of filing of amended complaint/appeal.*

ANNEXURE A*[See rule 8]***AGREEMENT FOR SALE**

This Agreement for Sale (“**Agreement**”) executed on this ___ (Date) day of _____ (Month) , 20____,

By and Between***[If the promoter is a company]***

_____, (CIN No. _____), a company incorporated under the provisions of the Companies Act, [1956 or 2013, as the case may be], having its registered office at _____ and its corporate office at _____ (PAN - _____), represented by its authorized signatory _____ (Aadhar no. _____) authorized *vide* board resolution dated _____ hereinafter referred to as the “**Promoter**” (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include its successor-in-interest, and permitted assigns).

*[OR]****[If the promoter is a Partnership firm]***

_____, a partnership firm registered under the Indian Partnership Act, 1932, having its principal place of business at _____, (PAN _____), represented by its authorized Partner _____, (Aadhar No. _____) authorized *vide* _____, hereinafter referred to the “**Promoter**” (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include the partners or partner for the time being of the said firm, the survivor or survivors of them and their heirs, executors and administrators of the last surviving partner and his/her/their assigns).

*[OR]****[If the promoter is an Individual]***

Mr./Ms. _____, (Aadhar No. _____) son / daughter of _____, aged about _____, residing at _____, (PAN - _____), hereinafter called the “**Promoter**” (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include his/her heirs, executors, administrators, successors-in-interest and permitted assigns).

AND***[If the Allottee is a company]***

_____, (CIN No. _____) a company incorporated under the provisions of the Companies Act, [1956 or 2013, as the case may be], having its registered office at _____, (PAN _____), represented by its signatory, _____, authorized (Aadhar No. _____) duly authorized *vide* board resolution dated _____, hereinafter referred to as the “**Allottee**” (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include its successor-in-interest, and permitted assigns).

*[OR]****[If the Allottee is a Partnership]***

_____, a partnership firm registered under the Indian Partnership Act, 1932, having its principal place of business at _____, (PAN _____), represented by its authorized partner, _____, (Aadhar No. _____) authorized *vide* _____, hereinafter referred to as the “**Allottee**” (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include the partners or partner for the time being of the said firm, the survivor or survivors of them and their heirs, executors and administrators of the last surviving partner and his/her/their assigns).

[OR]

[If the Allottee is an Individual]

Mr./Ms. _____, (Aadhar No. _____) son / daughter of _____, aged about _____, residing at _____, (PAN _____), hereinafter called the “**Allottee**” (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include his/her heirs, executors, administrators, successors-in-interest and permitted assigns).

[OR]

[If the Allottee is a HUF]

Mr. _____, (Aadhar No. _____) son of _____ aged about _____ for self and as the Karta of the Hindu Joint Mitakshara Family known as _____ HUF, having its place of business / residence at _____, (PAN _____), hereinafter referred to as the “**Allottee**” (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and the members or member for the time being of the said HUF, and their respective heirs, executors, administrators and permitted assigns).

[Please insert details of other allottee(s), in case of more than one allottee]

The Promoter and Allottee shall hereinafter collectively be referred to as the “**Parties**” and individually as a “**Party**”.

DEFINITIONS:

For the purpose of this Agreement for Sale, unless the context otherwise requires,-

- (a) “Act” means the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016);
- (b) “Government” means the Government of the State of Haryana;
- (c) “Rules” means the Real Estate (Regulation and Development) “Regulations” means the Regulations made under the Real Estate (Regulation and Development Act, 2016;
- (d) “Section” means a section of the Act.

WHEREAS:

- A. The Promoter is the absolute and lawful owner of [khasra nos./ survey nos.] [Please insert land details as per local laws] _____ totally admeasuring _____ square meters situated at _____ in Tehsil & District _____ (“**Said Land**”) vide sale deed(s) dated _____ registered as documents no. _____ at the office of the Sub-Registrar;

[OR]

- _____ (“Owner”) is the absolute and law full owner of [khasra nos./ survey nos.] [Please insert land details as per local laws] _____ totally admeasuring _____ square meters situated at _____ in Tehsil & District _____ (“**Said Land**”) vide sale deed(s) dated _____ registered as documents no. _____ at the office of the Sub-Registrar. The Owner and the Promoter have entered into a [collaboration / development / joint development] agreement dated _____ registered as document no. _____ at the office of the Sub-Registrar;
- B. The Said Land is earmarked for the purpose of building a [commercial/residential/any other purpose] project, comprising _____ multistoried apartment buildings and [insert any other components of the Projects] and the said project shall be known as ‘_____’ (“**Project**”);

[OR]

The Said Land is earmarked for the purpose of plotted development of a [commercial/residential/any other purpose] project, comprising _____ plots and [insert any other components of the Projects] and the said project shall be known as ‘_____’ (“**Project**”);

Provided that where land is earmarked for any institutional development the same shall be used for those purposes only and no commercial/residential development shall be permitted unless it is a part of the plan approved by the competent authority;

- C. The Promoter is fully competent to enter into this Agreement and all the legal formalities with respect to the right, title and interest of the Promoter regarding the Said Land on which Project is to be constructed have been completed;
- D. The _____ [Please insert the name of the concerned competent authority] has granted the commencement certificate to develop the Project vide approval dated _____ bearing registration no. _____;

- E. The Promoter has obtained the final layout plan, sanctioned plan, specifications and approvals for the Project and also for the apartment, plot or building, as the case may be, from _____ [Please insert the name of the concerned competent authority]. The Promoter agrees and undertakes that it shall not make any changes to these approved plans except in strict compliance with section 14 of the Act and other laws as applicable;
- F. The Promoter has registered the Project under the provisions of the Act with the _____ (Name of State) Real Estate Regulatory Authority at _____ on _____ under registration no. _____;
- G. The Allottee had applied for an apartment in the Project vide application No. _____ dated _____ and has been allotted apartment No. _____ having carpet area of _____ square feet, type _____, on _____ floor in [tower/block/building] No. _____ (" **Building** ") along with garage/covered parking No. _____ admeasuring _____ square feet in the _____ [Please insert the location of the garage/covered parking], as permissible under the applicable law and of *pro rata* share in the common areas (" **Common Areas** ") as defined under clause (n) of Section 2 of the Act (hereinafter referred to as the " **Apartment** " more particularly described in **Schedule A** and the floor plan of the apartment is annexed hereto and marked as **Schedule B**);
- [OR]
- The Allottee had applied for a plot in the Project vide application No. _____ dated _____ and has been allotted plot No. _____ having area of _____ square feet and plot for garage/covered parking admeasuring _____ square feet (if applicable) in the _____ [Please insert the location of the garage/covered parking], as permissible under the applicable law and of *pro rata* share in the common areas (" **Common Areas** ") as defined under clause (n) of Section 2 of the Act (hereinafter referred to as the " **Plot** " more particularly described in **Schedule A**);
- H. The Parties have gone through all the terms and conditions set out in this Agreement and understood the mutual rights and obligations detailed herein;
- I. _____ [Please enter any additional disclosures/details];
- J. The Parties hereby confirm that they are signing this Agreement with full knowledge of all the laws, rules, regulations, notifications, etc., applicable to the Project;
- K. The Parties, relying on the confirmations, representations and assurances of each other to faithfully abide by all the terms, conditions and stipulations contained in this Agreement and all applicable laws, are now willing to enter into this Agreement on the terms and conditions appearing hereinafter;
- L. In accordance with the terms and conditions set out in this Agreement and as mutually agreed upon by and between the Parties, the Promoter hereby agrees to sell and the Allottee hereby agrees to purchase the [Apartment/Plot] and the garage/covered parking (if applicable) as specified in para G.

NOW THEREFORE, in consideration of the mutual representations, covenants, assurances, promises and agreements contained herein and other good and valuable consideration, the Parties agree as follows:

1. TERMS:

- 1.1 Subject to the terms and conditions as detailed in this Agreement, the Promoter agrees to sell to the Allottee and the Allottee hereby agrees to purchase, the [Apartment/Plot] as specified in para G.
- 1.2 The Total Price for the [Apartment/Plot] based on the carpet area is ₹ _____ (Rupees only) ("**Total Price**") (Give break up and description):

Block/Building/Tower No. _____ Apartment No. _____ Type _____ Floor _____	Rate of Apartment per square feet*
Total price (in rupees)	_____

*Provide break up of the amounts such as cost of apartment, cost of exclusive balcony or verandah areas, cost of exclusive open terrace areas, proportionate cost of common areas, preferential location charges, taxes, maintenance charges as per para 11 etc., if/as applicable.

[AND] [if/as applicable]

Garage/Covered parking - 1	Price for 1
Garage/Covered parking - 2	Price for 2
Total price (in rupees)	_____

[OR]

Plot No. _____ Type _____	Rate of Plot per square feet*
Total price (in rupees)	_____

*Provide break up of the amounts such as cost of plot, proportionate cost of common areas, taxes, maintenance charges as per para 11 etc., if/as applicable.

[AND] [if/as applicable]

Garage/Covered parking - 1	Price for 1
Garage/Covered parking - 2	Price for 2
Total price (in rupees)	_____

Explanation:

- (i) The Total Price above includes the booking amount paid by the allottee to the Promoter towards the [Apartment/Plot];
- (ii) The Total Price above includes Taxes (consisting of tax paid or payable by the Promoter by way of Value Added Tax, Service Tax, and Cess or any other similar taxes which may be levied, in connection with the construction of the Project payable by the Promoter, by whatever name called) up to the date of handing over the possession of the apartment/plot to the allottee and the project to the association of allottees or the competent authority, as the case may be, after obtaining the completion certificate:

Provided that in case there is any change / modification in the taxes, the subsequent amount payable by the allottee to the promoter shall be increased/reduced based on such change / modification:

Provided further that if there is any increase in the taxes after the expiry of the scheduled date of completion of the project as per registration with the Authority, which shall include the extension of registration, if any, granted to the said project by the Authority, as per the Act, the same shall not be charged from the allottee;

- (iii) The Promoter shall periodically intimate in writing to the Allottee, the amount payable as stated in (i) above and the Allottee shall make payment demanded by the Promoter within the time and in the manner specified therein. In addition, the Promoter shall provide to the Allottee the details of the taxes paid or demanded along with the acts/rules/notifications together with dates from which such taxes/levies etc. have been imposed or become effective;
- (iv) The Total Price of [Apartment/Plot] includes recovery of price of land, construction of [not only the Apartment but also] the Common Areas, internal development charges, external development charges, taxes, cost of providing electric wiring, electrical connectivity to the apartment, lift, water line and plumbing, finishing with paint, marbles, tiles, doors, windows, fire detection and firefighting equipment in the common areas, maintenance charges as per para 11 etc. and includes cost for providing all other facilities, amenities and specifications to be provided within the [Apartment/Plot] and the Project.

- 1.3 The Total Price is escalation-free, save and except increases which the Allottee hereby agrees to pay, due to increase on account of development charges payable to the competent authority and/or any other increase in charges which may be levied or imposed by the competent authority from time to time. The Promoter undertakes and agrees that while raising a demand on the Allottee for increase in development

- charges, cost/charges imposed by the competent authorities, the Promoter shall enclose the said notification/order/rule/regulation to that effect along with the demand letter being issued to the Allottee, which shall only be applicable on subsequent payments. Provided that if there is any new imposition or increase of any development charges after the expiry of the scheduled date of completion of the project as per registration with the Authority, which shall include the extension of registration, if any, granted to the said project by the Authority, as per the Act, the same shall not be charged from the allottee.
- 1.4 The Allottee(s) shall make the payment as per the payment plan set out in **Schedule C** (“**Payment Plan**”).
 - 1.5 The Promoter may allow, in its sole discretion, a rebate for early payments of installments payable by the Allottee by discounting such early payments @ _____% per annum for the period by which the respective installment has been preponed. The provision for allowing rebate and such rate of rebate shall not be subject to any revision/withdrawal, once granted to an Allottee by the Promoter.
 - 1.6 It is agreed that the Promoter shall not make any additions and alterations in the sanctioned plans, layout plans and specifications and the nature of fixtures, fittings and amenities described herein at Schedule ‘D’ and Schedule ‘E’ (which shall be in conformity with the advertisement, prospectus etc., on the basis of which sale is effected) in respect of the apartment, plot or building, as the case may be, without the previous written consent of the Allottee as per the provisions of the Act. Provided that the Promoter may make such minor additions or alterations as may be required by the Allottee, or such minor changes or alterations as per the provisions of the Act.
 - 1.7 *[Applicable in case of an apartment]* The Promoter shall confirm to the final carpet area that has been allotted to the Allottee after the construction of the Building is complete and the occupancy certificate* is granted by the competent authority, by furnishing details of the changes, if any, in the carpet area. The total price payable for the carpet area shall be recalculated upon confirmation by the Promoter. If there is reduction in the carpet area then the Promoter shall refund the excess money paid by Allottee within forty-five days with annual interest at the rate prescribed in the Rules, from the date when such an excess amount was paid by the Allottee. If there is any increase in the carpet area, which is not more than three percent of the carpet area of the apartment, allotted to Allottee, the Promoter may demand that from the Allottee as per the next milestone of the Payment Plan as provided in **Schedule C**. All these monetary adjustments shall be made at the same rate per square feet as agreed in para 1.2 of this Agreement.
 - 1.8 Subject to para 9.3 the Promoter agrees and acknowledges, the Allottee shall have the right to the [Apartment/Plot] as mentioned below:
 - (i) The Allottee shall have exclusive ownership of the [Apartment/Plot];
 - (ii) The Allottee shall also have undivided proportionate share in the Common Areas. Since the share / interest of Allottee in the Common Areas is undivided and cannot be divided or separated, the Allottee shall use the Common Areas along with other occupants, maintenance staff etc., without causing any inconvenience or hindrance to them. It is clarified that the promoter shall hand over the common areas to the association of allottees after duly obtaining the completion certificate from the competent authority as provided in the Act;
 - (iii) That the computation of the price of the [Apartment/Plot] includes recovery of price of land, construction of [not only the Apartment but also] the Common Areas, internal development charges, external development charges, taxes, cost of providing electric wiring, electrical connectivity to the apartment, lift, water line and plumbing, finishing with paint, marbles, tiles, doors, windows, fire detection and firefighting equipment in the common areas, maintenance charges as per para 11 etc. and includes cost for providing all other facilities, amenities and specifications to be provided within the [Apartment/Plot] and the Project;
 - (iv) The Allottee has the right to visit the project site to assess the extent of development of the project and his apartment/plot, as the case may be.
 - 1.9 It is made clear by the Promoter and the Allottee agrees that the [Apartment/Plot] along with _____ garage/covered parking shall be treated as a single indivisible unit for all purposes. It is agreed that the Project is an independent, self-contained Project covering the said Land and is not a part of any other project or zone and shall not form a part of and/or linked/combined with any other project in its vicinity or otherwise except for the purpose of integration of infrastructure for the benefit of the Allottee. It is clarified that Project’s facilities and amenities shall be available only for use and enjoyment of the Allottees of the Project.
 - 1.10 The Promoter agrees to pay all outgoings before transferring the physical possession of the apartment to the Allottees, which it has collected from the Allottees, for the payment of outgoings (including land cost, ground rent, municipal or other local taxes, charges for water or electricity, maintenance charges, including mortgage loan and interest on mortgages or other encumbrances and such other liabilities payable to competent

authorities, banks and financial institutions, which are related to the project). If the Promoter fails to pay all or any of the outgoings collected by it from the Allottees or any liability, mortgage loan and interest thereon before transferring the apartment to the Allottees, the Promoter agrees to be liable, even after the transfer of the property, to pay such outgoings and penal charges, if any, to the authority or person to whom they are payable and be liable for the cost of any legal proceedings which may be taken therefor by such authority or person.

- 1.11 The Allottee has paid a sum of ₹ _____ (Rupees _____ only) as booking amount being part payment towards the Total Price of the [Apartment/Plot] at the time of application the receipt of which the Promoter hereby acknowledges and the Allottee hereby agrees to pay the remaining price of the [Apartment/Plot] as prescribed in the Payment Plan [Schedule C] as may be demanded by the Promoter within the time and in the manner specified therein:

Provided that if the allottee delays in payment towards any amount which is payable, he shall be liable to pay interest at the rate prescribed in the Rules.

2. **MODE OF PAYMENT:**

Subject to the terms of the Agreement and the Promoter abiding by the construction milestones, the Allottee shall make all payments, on written demand by the Promoter, within the stipulated time as mentioned in the Payment Plan [Schedule C] through A/c Payee cheque/demand draft/bankers cheque or online payment (as applicable) in favour of ' _____ ' payable at _____.

3. **COMPLIANCE OF LAWS RELATING TO REMITTANCES:**

- 3.1 The Allottee, if resident outside India, shall be solely responsible for complying with the necessary formalities as laid down in Foreign Exchange Management Act, 1999, Reserve Bank of India Act, 1934 and the Rules and Regulations made thereunder or any statutory amendment(s) modification(s) made thereof and all other applicable laws including that of remittance of payment acquisition/sale/transfer of immovable properties in India etc. and provide the Promoter with such permission, approvals which would enable the Promoter to fulfill its obligations under this Agreement. Any refund, transfer of security, if provided in terms of the Agreement shall be made in accordance with the provisions of Foreign Exchange Management Act, 1999 or the statutory enactments or amendments thereof and the Rules and Regulations of the Reserve Bank of India or any other applicable law. The Allottee understands and agrees that in the event of any failure on his/her part to comply with the applicable guidelines issued by the Reserve Bank of India, he/she may be liable for any action under the Foreign Exchange Management Act, 1999 or other laws as applicable, as amended from time to time.
- 3.2 The Promoter accepts no responsibility in regard to matters specified in para 3.1 above. The Allottee shall keep the Promoter fully indemnified and harmless in this regard. Whenever there is any change in the residential status of the Allottee subsequent to the signing of this Agreement, it shall be the sole responsibility of the Allottee to intimate the same in writing to the Promoter immediately and comply with necessary formalities if any under the applicable laws. The Promoter shall not be responsible towards any third party making payment/remittances on behalf of any Allottee and such third party shall not have any right in the application/allotment of the said apartment applied for herein in any way and the Promoter shall be issuing the payment receipts in favour of the Allottee only.

4. **ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENTS:**

The Allottee authorizes the Promoter to adjust/appropriate all payments made by him/her under any head(s) of dues against lawful outstanding of the allottee against the [Apartment/Plot], if any, in his/her name and the Allottee undertakes not to object/demand/direct the Promoter to adjust his payments in any manner.

5. **TIME IS ESSENCE:**

The Promoter shall abide by the time schedule for completing the project as disclosed at the time of registration of the project with the Authority and towards handing over the [Apartment/Plot] to the Allottee and the common areas to the association of allottees or the competent authority, as the case may be.

6. **CONSTRUCTION OF THE PROJECT/ APARTMENT:**

The Allottee has seen the proposed layout plan, specifications, amenities and facilities of the [Apartment/Plot] and accepted the floor plan, payment plan and the specifications, amenities and facilities [annexed along with this Agreement] which has been approved by the competent authority, as represented by the Promoter. The Promoter shall develop the Project in accordance with the said layout plans, floor plans and specifications, amenities and facilities. Subject to the terms in this Agreement, the Promoter undertakes to strictly abide by such plans approved by the competent Authorities and shall also strictly abide by the bye-laws, FAR and density norms and provisions prescribed by the _____ [Please insert the relevant

State laws] and shall not have an option to make any variation /alteration / modification in such plans, other than in the manner provided under the Act, and breach of this term by the Promoter shall constitute a material breach of the Agreement.

7. POSSESSION OF THE APARTMENT/PLOT:

- 7.1 Schedule for possession of the said [Apartment/Plot]** - The Promoter agrees and understands that timely delivery of possession of the [Apartment/Plot] to the allottee and the common areas to the association of allottees or the competent authority, as the case may be, is the essence of the Agreement. The Promoter assures to hand over possession of the [Apartment/Plot] along with ready and complete common areas with all specifications, amenities and facilities of the project in place on _____, unless there is delay or failure due to war, flood, drought, fire, cyclone, earthquake or any other calamity caused by nature affecting the regular development of the real estate project ("Force Majeure"). If, however, the completion of the Project is delayed due to the Force Majeure conditions then the Allottee agrees that the Promoter shall be entitled to the extension of time for delivery of possession of the [Apartment/Plot], provided that such Force Majeure conditions are not of a nature which make it impossible for the contract to be implemented. The Allottee agrees and confirms that, in the event it becomes impossible for the Promoter to implement the project due to Force Majeure conditions, then this allotment shall stand terminated and the Promoter shall refund to the Allottee the entire amount received by the Promoter from the allotment within 45 days from that date. The promoter shall intimate the allottee about such termination at least thirty days prior to such termination. After refund of the money paid by the Allottee, the Allottee agrees that he/ she shall not have any rights, claims etc. against the Promoter and that the Promoter shall be released and discharged from all its obligations and liabilities under this Agreement.
- 7.2 Procedure for taking possession** - The Promoter, upon obtaining the occupancy certificate* from the competent authority shall offer in writing the possession of the [Apartment/Plot], to the Allottee in terms of this Agreement to be taken within two months from the date of issue of occupancy certificate. [Provided that, in the absence of local law, the conveyance deed in favour of the allottee shall be carried out by the promoter within 3 months from the date of issue of occupancy certificate]. The Promoter agrees and undertakes to indemnify the Allottee in case of failure of fulfillment of any of the provisions, formalities, documentation on part of the Promoter. The Allottee, after taking possession, agree(s) to pay the maintenance charges as determined by the Promoter/association of allottees, as the case may be after the issuance of the completion certificate for the project. The promoter shall hand over the occupancy certificate of the apartment/plot, as the case may be, to the allottee at the time of conveyance of the same.
- 7.3 Failure of Allottee to take Possession of [Apartment/Plot]** - Upon receiving a written intimation from the Promoter as per para 7.2, the Allottee shall take possession of the [Apartment/Plot] from the Promoter by executing necessary indemnities, undertakings and such other documentation as prescribed in this Agreement, and the Promoter shall give possession of the [Apartment/Plot] to the allottee. In case the Allottee fails to take possession within the time provided in para 7.2, such Allottee shall continue to be liable to pay maintenance charges as specified in para 7.2.
- 7.4 Possession by the Allottee** - After obtaining the occupancy certificate* and handing over physical possession of the [Apartment/Plot] to the Allottees, it shall be the responsibility of the Promoter to hand over the necessary documents and plans, including common areas, to the association of Allottees or the competent authority, as the case may be, as per the local laws. [Provided that, in the absence of any local law, the promoter shall handover the necessary documents and plans, including common areas, to the association of allottees or the competent authority, as the case may be, within thirty days after obtaining the completion certificate].
- 7.5 Cancellation by Allottee** - The Allottee shall have the right to cancel/with draw his allotment in the Project as provided in the Act:
- Provided that where the allottee proposes to cancel/withdraw from the project without any fault of the promoter, the promoter herein is entitled to forfeit the booking amount paid for the allotment. The balance amount of money paid by the allottee shall be returned by the promoter to the allottee within 45 days of such cancellation.
- 7.6 Compensation** - The Promoter shall compensate the Allottee in case of any loss caused to him due to defective title of the land, on which the project is being developed or has been developed, in the manner as provided under the Act and the claim for interest and compensation under this provision shall not be barred by limitation provided under any law for the time being in force.

Except for occurrence of a Force Majeure event, if the promoter fails to complete or is unable to give possession of the [Apartment/Plot] (i) in accordance with the terms of this Agreement, duly completed by the

date specified in para 7.1; or (ii) due to discontinuance of his business as a developer on account of suspension or revocation of the registration under the Act; or for any other reason; the Promoter shall be liable, on demand to the allottees, in case the Allottee wishes to withdraw from the Project, without prejudice to any other remedy available, to return the total amount received by him in respect of the [Apartment/Plot], with interest at the rate prescribed in the Rules including compensation in the manner as provided under the Act within forty-five days of it becoming due. Provided that where if the Allottee does not intend to withdraw from the Project, the Promoter shall pay the Allottee interest at the rate prescribed in the Rules for every month of delay, till the handing over of the possession of the [Apartment/Plot], which shall be paid by the promoter to the allottee within forty-five days of it becoming due.

8. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER:

The Promoter hereby represents and warrants to the Allottee as follows:

- (i) The [Promoter] has absolute, clear and marketable title with respect to the said Land; the requisite rights to carry out development upon the said Land and absolute, actual, physical and legal possession of the said Land for the Project;
- (ii) The Promoter has lawful rights and requisite approvals from the competent Authorities to carry out development of the Project;
- (iii) There are no encumbrances upon the said Land or the Project;
[in case there are any encumbrances on the land provide details of such encumbrances including any rights, title, interest and name of party in or over such land]
- (iv) There are no litigations pending before any Court of law or Authority with respect to the said Land, Project or the [Apartment/Plot];
- (v) All approvals, licenses and permits issued by the competent authorities with respect to the Project, said Land and [Apartment/Plot] are valid and subsisting and have been obtained by following due process of law. Further, the Promoter has been and shall, at all times, remain to be in compliance with all applicable laws in relation to the Project, said Land, Building and [Apartment/Plot] and common areas;
- (vi) The Promoter has the right to enter into this Agreement and has not committed or omitted to perform any act or thing, whereby the right, title and interest of the Allottee created herein, may prejudicially be affected;
- (vii) The Promoter has not entered into any agreement for sale and/or development agreement or any other agreement / arrangement with any person or party with respect to the said Land, including the Project and the said [Apartment/Plot] which will, in any manner, affect the rights of Allottee under this Agreement;
- (viii) The Promoter confirms that the Promoter is not restricted in any manner whatsoever from selling the said [Apartment/Plot] to the Allottee in the manner contemplated in this Agreement;
- (ix) At the time of execution of the conveyance deed the Promoter shall handover lawful, vacant, peaceful, physical possession of the [Apartment/Plot] to the Allottee and the common areas to the association of allottees or the competent authority, as the case may be;
- (x) The Schedule Property is not the subject matter of any HUF and that no part thereof is owned by any minor and/or no minor has any right, title and claim over the Schedule Property;
- (xi) The Promoter has duly paid and shall continue to pay and discharge all governmental dues, rates, charges and taxes and other monies, levies, impositions, premiums, damages and/or penalties and other outgoings, whatsoever, payable with respect to the said project to the competent Authorities till the completion certificate has been issued and possession of apartment, plot or building, as the case may be, along with common areas (equipped with all the specifications, amenities and facilities) has been handed over to the allottee and the association of allottees or the competent authority, as the case may be;
- (xii) No notice from the Government or any other local body or authority or any legislative enactment, government ordinance, order, notification (including any notice for acquisition or requisition of the said property) has been received by or served upon the Promoter in respect of the said Land and/or the Project.

9. EVENTS OF DEFAULTS AND CONSEQUENCES:

9.1 Subject to the Force Majeure clause, the Promoter shall be considered under a condition of Default, in the following events:

- (i) Promoter fails to provide ready to move in possession of the [Apartment/Plot] to the Allottee within the time period specified in para 7.1 or fails to complete the project within the stipulated time disclosed at the time of registration of the project with the Authority. For the purpose of this para, 'ready to move in possession' shall mean that the apartment shall be in a habitable condition which is complete in all respects including the provision of all specifications, amenities and facilities, as agreed to between the parties, and for which occupation certificate and completion certificate, as the case may be, has been issued by the competent authority;
- (ii) Discontinuance of the Promoter's business as a developer on account of suspension or revocation of his registration under the provisions of the Act or the rules or regulations made thereunder.

9.2 In case of Default by Promoter under the conditions listed above, Allottee is entitled to the following:

- (i) Stop making further payments to Promoter as demanded by the Promoter. If the Allottee stops making payments, the Promoter shall correct the situation by completing the construction milestones and only thereafter the Allottee be required to make the next payment without any interest; or
- (ii) The Allottee shall have the option of terminating the Agreement in which case the Promoter shall be liable to refund the entire money paid by the Allottee under any head whatsoever towards the purchase of the apartment, along with interest at the rate prescribed in the Rules within forty-five days of receiving the termination notice:

Provided that where an Allottee does not intend to withdraw from the project or terminate the Agreement, he shall be paid, by the promoter, interest at the rate prescribed in the Rules, for every month of delay till the handing over of the possession of the [Apartment/Plot], which shall be paid by the promoter to the allottee within forty-five days of it becoming due.

9.3 The Allottee shall be considered under a condition of Default, on the occurrence of the following events:

- (i) In case the Allottee fails to make payments for ____ consecutive demands made by the Promoter as per the Payment Plan annexed hereto, despite having been issued notice in that regard the allottee shall be liable to pay interest to the promoter on the unpaid amount at the rate prescribed in the Rules;
- (ii) In case of Default by Allottee under the condition listed above continues for a period beyond ____ consecutive months after notice from the Promoter in this regard, the Promoter may cancel the allotment of the [Apartment/Plot] in favour of the Allottee and refund the money paid to him by the allottee by deducting the booking amount and the interest liabilities and this Agreement shall thereupon stand terminated. Provided that the promoter shall intimate the allottee about such termination at least thirty days prior to such termination.

10. CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT:

The Promoter, on receipt of Total Price of the [Apartment/Plot] as per para 1.2 under the Agreement from the Allottee, shall execute a conveyance deed and convey the title of the [Apartment/Plot] together with proportionate indivisible share in the Common Areas within 3 months from the date of issuance of the occupancy certificate* and the completion certificate, as the case may be, to the allottee. [Provided that, in the absence of local law, the conveyance deed in favour of the allottee shall be carried out by the promoter within 3 months from the date of issue of occupancy certificate]. However, in case the Allottee fails to deposit the stamp duty and/or registration charges within the period mentioned in the notice, the Allottee authorizes the Promoter to withhold registration of the conveyance deed in his/her favour till payment of stamp duty and registration charges to the Promoter is made by the Allottee.

11. MAINTENANCE OF THE SAID BUILDING / APARTMENT / PROJECT:

The Promoter shall be responsible to provide and maintain essential services in the Project till the taking over of the maintenance of the project by the association of allottees upon the issuance of the completion certificate of the project. The cost of such maintenance has been included in the Total Price of the [Apartment/Plot].

12. DEFECT LIABILITY:

It is agreed that in case any structural defect or any other defect in workmanship, quality or provision of services or any other obligations of the Promoter as per the agreement for sale relating to such development is brought to the notice of the Promoter within a period of 5 (five) years by the Allottee from the date of handing over possession, it shall be the duty of the Promoter to rectify such defects without further charge, within 30 (thirty) days, and in the event of Promoter's failure to rectify such defects within such time, the aggrieved Allottees shall be entitled to receive appropriate compensation in the manner as provided under the Act.

13. RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS:

The Promoter/maintenance agency/association of allottees shall have rights of unrestricted access of all Common Areas, garages/covered parking and parking spaces for providing necessary maintenance services and the Allottee agrees to permit the association of allottees and/or maintenance agency to enter into the [Apartment/Plot] or any part thereof, after due notice and during the normal working hours, unless the circumstances warrant otherwise, with a view to set right any defect.

14. USAGE:

Use of Basement and Service Areas: The basement(s) and service areas, if any, as located within the _____ (*project name*), shall be earmarked for purposes such as parking spaces and services including but not limited to electric sub-station, transformer, DG set rooms, underground water tanks, pump rooms, maintenance and service rooms, fire fighting pumps and equipment's etc. and other permitted uses as per sanctioned plans. The Allottee shall not be permitted to use the services areas and the basements in any manner whatsoever, other than those earmarked as parking spaces, and the same shall be reserved for use by the association of allottees formed by the Allottees for rendering maintenance services.

15. GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT:

- 15.1 Subject to para 12 above, the Allottee shall, after taking possession, be solely responsible to maintain the [Apartment/Plot] at his/her own cost, in good repair and condition and shall not do or suffer to be done anything in or to the Building, or the [Apartment/Plot], or the staircases, lifts, common passages, corridors, circulation areas, atrium or the compound which may be in violation of any laws or rules of any authority or change or alter or make additions to the [Apartment/Plot] and keep the [Apartment/Plot], its walls and partitions, sewers, drains, pipe and appurtenances thereto or belonging thereto, in good and tenantable repair and maintain the same in a fit and proper condition and ensure that the support, shelter etc. of the Building is not in any way damaged or jeopardized.
- 15.2 The Allottee further undertakes, assures and guarantees that he/she would not put any sign-board / name-plate, neon light, publicity material or advertisement material etc. on the face / facade of the Building or anywhere on the exterior of the Project, buildings therein or Common Areas. The Allottees shall also not change the colour scheme of the outer walls or painting of the exterior side of the windows or carry out any change in the exterior elevation or design. Further the Allottee shall not store any hazardous or combustible goods in the [Apartment/Plot] or place any heavy material in the common passages or staircase of the Building. The Allottee shall also not remove any wall, including the outer and load bearing wall of the [Apartment/Plot].
- 15.3 The Allottee shall plan and distribute its electrical load in conformity with the electrical systems installed by the Promoter and thereafter the association of allottees and/or maintenance agency appointed by association of allottees. The Allottee shall be responsible for any loss or damages arising out of breach of any of the aforesaid conditions.

16. COMPLIANCE OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY PARTIES:

The Parties are entering into this Agreement for the allotment of a [Apartment/Plot] with the full knowledge of all laws, rules, regulations, notifications applicable to the project.

17. ADDITIONAL CONSTRUCTIONS:

The Promoter undertakes that it has no right to make additions or to put up additional structure(s) anywhere in the Project after the building plan, layout plan, sanction plan and specifications, amenities and facilities has been approved by the competent authority(ies) and disclosed, except for as provided in the Act.

18. PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE:

After the Promoter executes this Agreement he shall not mortgage or create a charge on the [Apartment/Plot/Building] and if any such mortgage or charge is made or created then notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, such mortgage or charge shall not affect the right and interest of the Allottee who has taken or agreed to take such [Apartment/Plot/Building].

19. APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE):

The Promoter has assured the Allottees that the project in its entirety is in accordance with the provisions of the _____ [*Please insert the name of the state Apartment Ownership] Act*). The Promoter showing compliance of various laws/regulations as applicable in _____.

20. BINDING EFFECT:

Forwarding this Agreement to the Allottee by the Promoter does not create a binding obligation on the part of the Promoter or the Allottee until, firstly, the Allottee signs and delivers this Agreement with all the schedules along with the payments due as stipulated in the Payment Plan within 30 (thirty) days from the date of receipt by the Allottee and secondly, appears for registration of the same before the concerned Sub-Registrar _____ (specify the address of the Sub-Registrar) as and when intimated by the Promoter. If the Allottee(s) fails to execute and deliver to the Promoter this Agreement within 30 (thirty) days from the date of its receipt by the Allottee and/or appear before the Sub-Registrar for its registration as and when intimated by the Promoter, then the Promoter shall serve a notice to the Allottee for rectifying the default, which if not rectified within 30 (thirty) days from the date of its receipt by the Allottee, application of the Allottee shall be treated as cancelled and all sums deposited by the Allottee in connection therewith including the booking amount shall be returned to the Allottee without any interest or compensation whatsoever.

21. ENTIRE AGREEMENT:

This Agreement, along with its schedules, constitutes the entire Agreement between the Parties with respect to the subject matter hereof and supersedes any and all understandings, any other agreements, allotment letter, correspondences, arrangements whether written or oral, if any, between the Parties in regard to the said apartment/plot/building, as the case may be.

22. RIGHT TO AMEND:

This Agreement may only be amended through written consent of the Parties.

23. PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE / SUBSEQUENT/ ALLOTTEES:

It is clearly understood and so agreed by and between the Parties hereto that all the provisions contained herein and the obligations arising hereunder in respect of the [Apartment/Plot] and the Project shall equally be applicable to and enforceable against and by any subsequent Allottees of the [Apartment/Plot], in case of a transfer, as the said obligations go along with the [Apartment/Plot] for all intents and purposes.

24. WAIVER NOT A LIMITATION TO ENFORCE:

24.1 The Promoter may, at its sole option and discretion, without prejudice to its rights as set out in this Agreement, waive the breach by the Allottee in not making payments as per the Payment Plan [Annexure C] including waiving the payment of interest for delayed payment. It is made clear and so agreed by the Allottee that exercise of discretion by the Promoter in the case of one Allottee shall not be construed to be a precedent and /or binding on the Promoter to exercise such discretion in the case of other Allottees.

24.2 Failure on the part of the Parties to enforce at any time or for any period of time the provisions hereof shall not be construed to be a waiver of any provisions or of the right thereafter to enforce each and every provision.

25. SEVERABILITY:

If any provision of this Agreement shall be determined to be void or unenforceable under the Act or the Rules and Regulations made thereunder or under other applicable laws, such provisions of the Agreement shall be deemed amended or deleted in so far as reasonably inconsistent with the purpose of this Agreement and to the extent necessary to conform to Act or the Rules and Regulations made thereunder or the applicable law, as the case may be, and the remaining provisions of this Agreement shall remain valid and enforceable as applicable at the time of execution of this Agreement.

26. METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT:

Wherever in this Agreement it is stipulated that the Allottee has to make any payment, in common with other Allottee(s) in Project, the same shall be the proportion which the carpet area of the [Apartment/Plot] bears to the total carpet area of all the [Apartments/Plots] in the Project.

27. FURTHER ASSURANCES:

Both Parties agree that they shall execute, acknowledge and deliver to the other such instruments and take such other actions, in additions to the instruments and actions specifically provided for herein, as may be reasonably required in order to effectuate the provisions of this Agreement or of any transaction contemplated herein or to confirm or perfect any right to be created or transferred hereunder or pursuant to any such transaction.

28. PLACE OF EXECUTION:

The execution of this Agreement shall be complete only upon its execution by the Promoter through its authorized signatory at the Promoter's Office, or at some other place, which may be mutually agreed between the Promoter and the Allottee, in _____ after the Agreement is duly executed by the Allottee and the Promoter or simultaneously with the execution the said Agreement shall be registered at the office of the Sub-Registrar at _____ (specify the address of the Sub-Registrar). Hence this Agreement shall be deemed to have been executed at _____.

29. NOTICES:

That all notices to be served on the Allottee and the Promoter as contemplated by this Agreement shall be deemed to have been duly served if sent to the Allottee or the Promoter by Registered Post at their respective addresses specified below:

Name of Allottee

(Allottee Address)
M/s _____ Promoter name

(Promoter Address)

It shall be the duty of the Allottee and the Promoter to inform each other of any change in address subsequent to the execution of this Agreement in the above address by Registered Post failing which all communications and letters posted at the above address shall be deemed to have been received by the promoter or the Allottee, as the case may be.

30. JOINT ALLOTTEES:

That in case there are Joint Allottees all communications shall be sent by the Promoter to the Allottee whose name appears first and at the address given by him/her which shall for all intents and purposes to consider as properly served on all the Allottees.

31. SAVINGS:

Any application letter, allotment letter, agreement, or any other document signed by the allottee, in respect of the apartment, plot or building, as the case may be, prior to the execution and registration of this Agreement for Sale for such apartment, plot or building, as the case may be, shall not be construed to limit the rights and interests of the allottee under the Agreement for Sale or under the Act or the rules or the regulations made thereunder.

32. GOVERNING LAW:

That the rights and obligations of the parties under or arising out of this Agreement shall be construed and enforced in accordance with the Act and the Rules and Regulations made thereunder including other applicable laws of India for the time being in force.

33. DISPUTE RESOLUTION:

All or any disputes arising out or touching upon or in relation to the terms and conditions of this Agreement, including the interpretation and validity of the terms thereof and the respective rights and obligations of the Parties, shall be settled amicably by mutual discussion, failing which the same shall be settled through the adjudicating officer appointed under the Act.

[Please insert any other terms and conditions as per the contractual understanding between the parties, however, please ensure that such additional terms and conditions are not in derogation of or inconsistent with the terms and conditions set out above or the Act and the Rules and Regulations made thereunder.]

IN WITNESS WHEREOF parties hereinabove named have set their respective hands and signed this Agreement for Sale at _____ (city/town name) in the presence of attesting witness, signing as such on the day first above written.

SIGNED AND DELIVERED BY THE WITHIN NAMED:

Allottee: (including joint buyers)

(1) Signature _____
Name _____
Address _____

Please affix
photograph and
sign across the
photograph

(2) Signature _____
 Name _____
 Address _____

Please affix
 photograph and
 sign across the
 photograph

SIGNED AND DELIVERED BY THE WITHIN NAMED:

Promoter:

(1) Signature (Authorised Signatory) _____
 Name _____
 Address _____

Please affix
 photograph and
 sign across the
 photograph

At _____ on _____ in the presence of:

WITNESSES:

1. Signature _____
 Name _____
 Address _____
2. Signature _____
 Name _____
 Address _____

SCHEDULE 'A' - PLEASE INSERT DESCRIPTION OF THE [APARTMENT/PLOT] AND THE GARAGE/COVERED PARKING (IF APPLICABLE) ALONG WITH BOUNDARIES IN ALL FOUR DIRECTIONS

SCHEDULE 'B' - FLOOR PLAN OF THE APARTMENT

SCHEDULE 'C' - PAYMENT PLAN

SCHEDULE 'D' - SPECIFICATIONS, AMENITIES, FACILITIES (WHICH ARE PART OF THE APARTMENT/PLOT)

SCHEDULE 'E' - SPECIFICATIONS, AMENITIES, FACILITIES (WHICH ARE PART OF THE PROJECT)

[The 'Schedules' to this Agreement for Sale shall be as agreed to between the Parties]

ARUN KUMAR GUPTA
 Principal Secretary to Government Haryana,
 Town and Country Planning Department.